

擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原
機 20）細部計畫暨劃定都市更新地區案

計畫書

高雄市政府
中華民國 110 年 8 月

高 雄 市 擬 定 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原機20）細部計畫暨劃定都市更新地區案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第17條、第22條 都市更新條例第9條
變更都市計畫機關	高雄市政府
申請變更都市計畫機關	高雄市政府
座 談 會	本計畫無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦理座談會。
本計畫公開展覽起訖日期	自民國110年8月 日起自民國110年 月 日止，共計30天
本計畫舉辦說明會日期	民國110年8月 日()
人民團體對本計畫之反映意見	
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	年 月 日高雄市都市計畫委員會第 次會審議通過。

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 辦理依據	1-1
第三節 計畫位置及範圍	1-2
第二章 主要計畫摘要	2-1
第一節 發展定位	2-1
第二節 主要計畫變更計畫內容	2-2
第三節 實施進度及經費	2-4
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 土地及建物使用現況	3-1
第二節 公共設施使用現況	3-9
第三節 交通運輸發展現況	3-14
第四節 土地權屬分析	3-21
第五節 歷年都市災害分析	3-22
第四章 發展構想	4-1
第一節 規劃原則	4-1
第二節 規劃構想	4-2
第五章 實質發展內容	5-1
第一節 居住密度及容納人口	5-1
第二節 土地使用及公共設施計畫	5-1
第三節 道路系統計畫	5-2
第四節 都市防災計畫	5-8
第六章 都市更新計畫	6-1
第一節 更新地區範圍	6-1
第二節 基本目標與策略	6-2
第三節 實質再發展概要	6-4
第四節 其他應表明事項	6-9
第七章 事業及財務計畫	7-1
第一節 開發主體與開發方式	7-1
第二節 財務計畫	7-1
第八章 土地使用分區管制與都市設計基準	8-1
第一節 土地使用分區管制要點	8-1
第二節 都市設計基準	8-2

附錄一	簽准個案變更同意文件	附-1
附錄二	細部計畫範圍土地清冊	附-3
附錄三	交通評估報告	附-5

表 目 錄

表 2-1	主要計畫變更內容明細表.....	2-2
表 2-2	變更後主要計畫土地使用分區面積表.....	2-2
表 3-1	計畫範圍及周邊土地及建物使用現況彙整表.....	3-4
表 3-2	計畫範圍合法建築物彙整表.....	3-5
表 3-3	計畫範圍內建物使用現況彙整表.....	3-5
表 3-4	本計畫範圍周邊都市計畫道路系統綜整表.....	3-14
表 3-5	現況道路服務水準綜理表.....	3-15
表 3-6	計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表.....	3-16
表 3-7	計畫範圍周邊停車場現況停車供需綜整表.....	3-18
表 3-8	計畫範圍土地權屬綜整表.....	3-21
表 5-1	計畫範圍容納人口推估表.....	5-1
表 5-2	計畫範圍土地使用分區綜理表.....	5-2
表 5-3	計畫範圍預估之旅次吸引量.....	5-4
表 5-4	住宅使用之運具分配率與當量表.....	5-4
表 5-5	住宅使用之運具乘載率.....	5-4
表 5-6	住宅使用產生車旅次量推估彙整表.....	5-5
表 5-7	計畫範圍開發後平日昏峰主要路段服務水準分析表.....	5-5
表 5-8	民族一路南向左轉車道停等調查表.....	5-7
表 7-1	實施進度及經費表.....	7-2
附表 3-1	主要計畫變更範圍土地清冊表.....	附-4

圖 目 錄

圖 1-1	本案主要計畫範圍位置示意圖.....	1-2
圖 1-2	本案計畫範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	主要計畫空間機能定位示意圖.....	2-1
圖 2-2	主要計畫變更內容示意圖.....	2-3
圖 2-3	主要計畫變更後土地使用分區示意圖.....	2-3
圖 3-1	計畫範圍及周邊建物使用現況分布圖.....	3-2
圖 3-2	計畫範圍及周邊建物樓層高度分布圖.....	3-2
圖 3-3	計畫範圍及周邊建物結構分布圖.....	3-3
圖 3-4	計畫範圍及周邊建物形式分布圖.....	3-3
圖 3-5	計畫範圍內建物使用現況分布圖.....	3-6
圖 3-6	計畫範圍內建物樓層高度分布圖.....	3-6
圖 3-7	計畫範圍內建物結構分布圖.....	3-7
圖 3-8	計畫範圍內建物形式分布圖.....	3-7
圖 3-9	計畫範圍基地現況特性示意圖.....	3-8
圖 3-10	高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫公共設施位置圖 (一).....	3-12
圖 3-11	高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫公共設施位置圖 (二).....	3-13
圖 3-12	計畫範圍周邊交通系統示意圖.....	3-15
圖 3-13	現況道路服務水準示意圖.....	3-16
圖 3-14	計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	3-18
圖 3-15	計畫範圍周邊停車供給示意圖.....	3-20
圖 3-16	計畫範圍土地權屬示意圖.....	3-22
圖 3-17	歷年臺灣地區颱風路徑示意圖.....	3-23
圖 3-18	計畫範圍周邊淹水潛勢圖.....	3-24
圖 3-19	計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖.....	3-25
圖 4-1	計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖.....	4-3
圖 4-2	計畫範圍車道進出口動線構想圖.....	4-4
圖 5-1	擬定細部計畫示意圖.....	5-2
圖 5-2	計畫範圍交通系統計畫示意圖.....	5-3
圖 5-3	計畫範圍開發後平日昏峰主要路段服務水準示意圖.....	5-6
圖 5-4	計畫範圍防災系統計畫示意圖.....	5-9
圖 6-1	劃定都市更新地區範圍示意圖.....	6-1
圖 6-2	再發展目標示意圖.....	6-3

圖 6-3	計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖.....	6-5
圖 6-4	都市更新規劃構想圖.....	6-6
圖 6-5	計畫範圍車道進出口動線構想圖.....	6-8
圖 6-6	計畫範圍防災系統計畫示意圖.....	6-9
圖 8-1	建築基地退縮建築規定示意圖.....	8-1
圖 8-2	都市設計管制地區範圍圖.....	8-2
圖 8-3	公園多目標地下停車場管制示意圖.....	8-4
圖 8-4	建築基地留設入口廣場位置說明圖.....	8-4
圖 8-5	街角節點廣場開放空間位置圖.....	8-5
圖 8-6	建築基地車道進出口說明圖.....	8-6

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

高雄市左營區大中路與民族路口機關用地（機 20），自民國 67 年起陸續為市府環保局水肥處理廠及工務局瀝青廠使用，隨著時代變遷及城市發展，周邊已是住宅大樓林立，原本之使用變成鄰避設施，故水肥廠與瀝青廠分別於 98 年及 103 年停止運轉，現址改為環保局廢棄物處理隊及工務局養工處四維養護大隊辦公使用及放置道路挖管中心監控設備。惟相關建築物及機械設備仍存在，不符合都市發展應有之機能，市府環保局廢棄物處理隊於 110 年 4 月先行搬遷，並於 110 年 7 月底拆除水肥廠地上設施，保留樹木作為臨時性開放空間，提供周邊社區休閒使用。

機關用地(機 20)周邊為發展成熟的住宅區及鄰近榮總醫學園區、福山國中及新莊高中、金獅湖風景區，具備醫療、文教及休憩資源豐富的特性，且鄰近巨蛋體育場、義享天地、HOLA 及 B&Q 賣場等商圈，生活機能完善，並位於國道 10 號高速公路與省道臺 1 線(民族路)重要交通幹道交口。隨著大中交流道擴建、大順路輕軌闢建等重大交通設施的建設，提供基地周圍更便利的交通系統服務。

本計畫為配合經濟發展與社會福利公益政策的執行，推動公辦都市更新作業，以達閒置土地資產積極活化再利用之目標，並引入社會福利設施與社會住宅，經 110 年 6 月 10 日簽奉市府同意，依都市計畫法第 27 條第 1 項 3 款辦理都市計畫個案變更（詳附錄一），細部計畫則依都市計畫法第 17 條及第 22 條規定擬定，作為後續都市更新事業開發與執行之依據。

第二節 辦理依據

一、都市計畫法第 17 條及第 22 條規定辦理。

二、都市更新條例第 9 條。

本計畫係配合「高雄市左營區大中路與民族路口機關用地（機 20）公辦都市更新案」，辦理都市更新地區及單元之劃定，並擬定都市更新計畫，爰依據都市更新條例第 9 條：「更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更…；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。」辦理細部計畫之擬定作業。

第三節 計畫位置及範圍

一、凹子底地區都市計畫

凹子底地區位於高雄市中北部，省道臺1線行經計畫區東側，為高雄市中心區往北至臺南必經之地。計畫區範圍東至民族路（省道臺1線），西至半屏山山麓及臺鐵縱貫線與中華路，北與高雄市仁武區為鄰，南以仁愛河為界，總面積約1,040公頃。

二、本案計畫範圍

本計畫位置坐落於高雄市左營區福山里，鄰近三民區及仁武區，如圖1-1所示；本計畫範圍東至民族一路，南側緊鄰國道10號高架橋下平面道路大中二路，西接大中二路56巷，北側臨中華電信北高雄營運處(第一種電信專用區)，其計畫範圍為機關用地(機20)，面積約18,088平方公尺，詳見圖1-2所示。

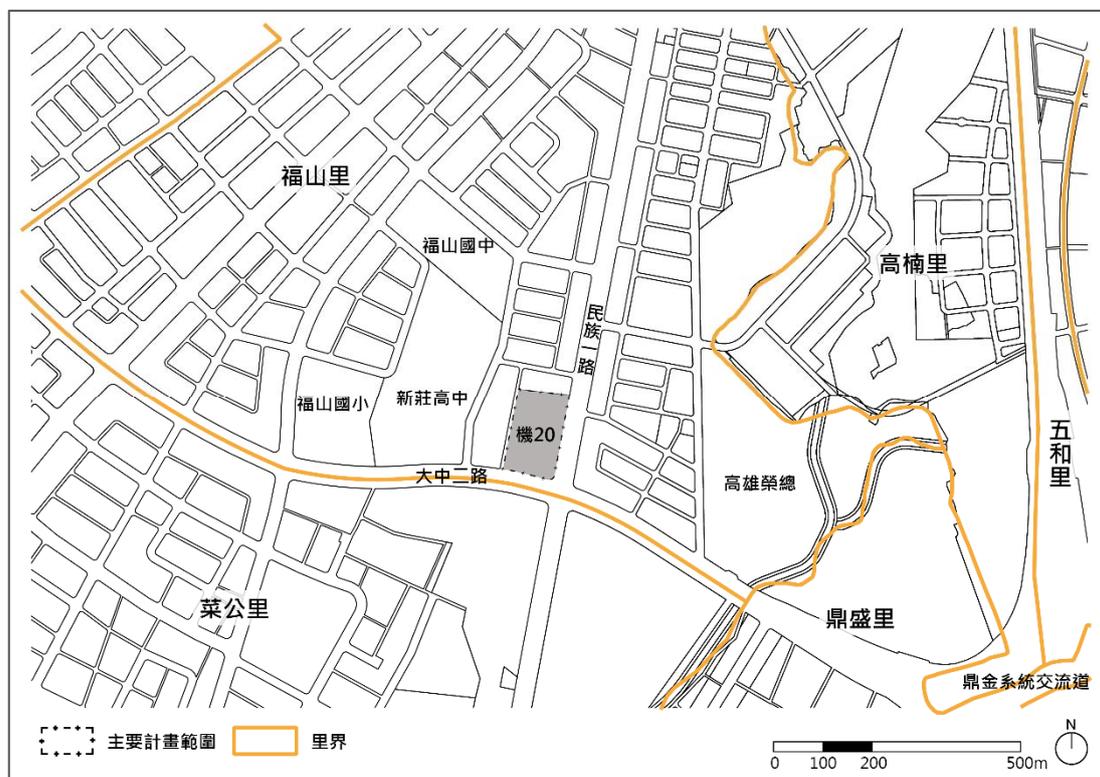


圖 1-1 本案主要計畫範圍位置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-2 本案計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫摘要

第一節 發展定位

計畫範圍位處高雄市蛋黃區的黃金地段，所在之福山里亦為全國人數最多的里，具備下列再開發的優勢：

- 一、交通方面，近高鐵站及國道 10 號交流道，面臨省道臺 1 線民族路。
- 二、生活機能方面，鄰近榮總、高鐵及巨蛋商圈。
- 三、開放空間方面，位於蓮池潭、金獅湖、澄清湖大型湖泊型開放空間的中心區位並鄰近愛河水系。

因應計畫範圍區位條件與周圍資源特色，未來規劃可朝向「優質生活·全齡社區」，並提供友善的社會住宅，整體機能仍以住宅為主、地面層商業為輔，打造健康、舒適、便利之「全齡生態系」社區。提供北高雄地區一處結合社福、日照、社會住宅等公益設施及高品質高層景觀住宅社區的都市環境，並運用原有的植栽資源，創造開放空間的綠意特色。本計畫之發展定位如圖 2-1 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 2-1 主要計畫空間機能定位示意圖

第二節 主要計畫變更計畫內容

一、變更原則

左營地區為高雄市人口成長區，具備住宅需求條件，配合整體計畫構想，結合周邊鄰近醫療、文教及商圈資源的特性，故將機關用地（機 20）變更為住宅區。

變更後應另行擬訂細部計畫，訂定開發管制規定據以實施開發建築。

二、實質計畫變更內容

本計畫內容為變更機關用地為住宅區。變更總面積約 1.81 公頃，變更內容詳如表 2-1 及圖 2-2。

表 2-1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		變更前		變更後			
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
1	民族一路與大中二路交會處之機關用地(機 20)	機關用地	1.81	住宅區	1.81	<ol style="list-style-type: none"> 基地內建築物部分公務使用，部分設施已拆除作為臨時開放空間，土地低度使用，不符合都市發展應有之機能。配合本市經濟發展與社會福利公益政策，推動公辦都市更新，活化公有土地，故辦理變更。 本計畫範圍周圍大多為高層住宅社區，同時配合鄰近的醫院及學校資源，將其變更為住宅區，未來可做為發展全齡優質住宅社區之基地。 	<ol style="list-style-type: none"> 依民國 106 年 9 月 22 日公告發布實施（高市府都發規字第 10633209200 號）「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」規定辦理，都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者免負擔。 本計畫應另擬定細部計畫，訂定必要之開發管制規定。

資料來源：本計畫彙整。

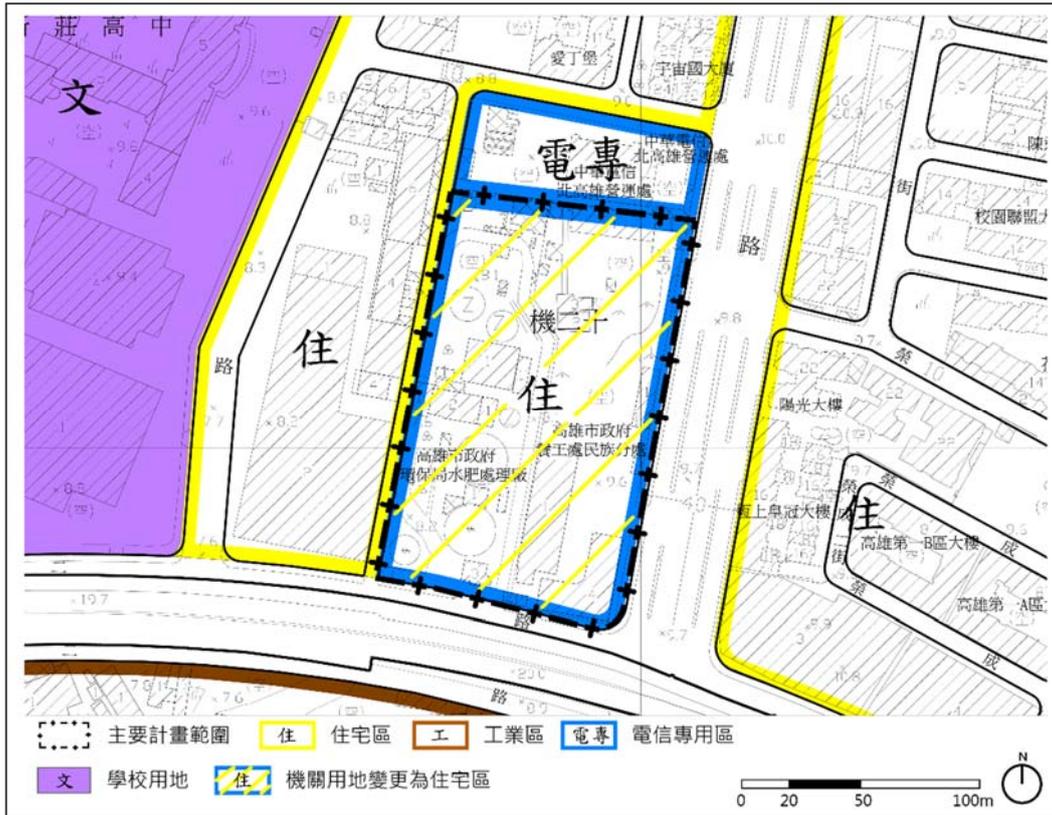
註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 變更後主要計畫土地使用分區面積表

土地使用分區	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	1.81	100.00
合計	1.81	100.00

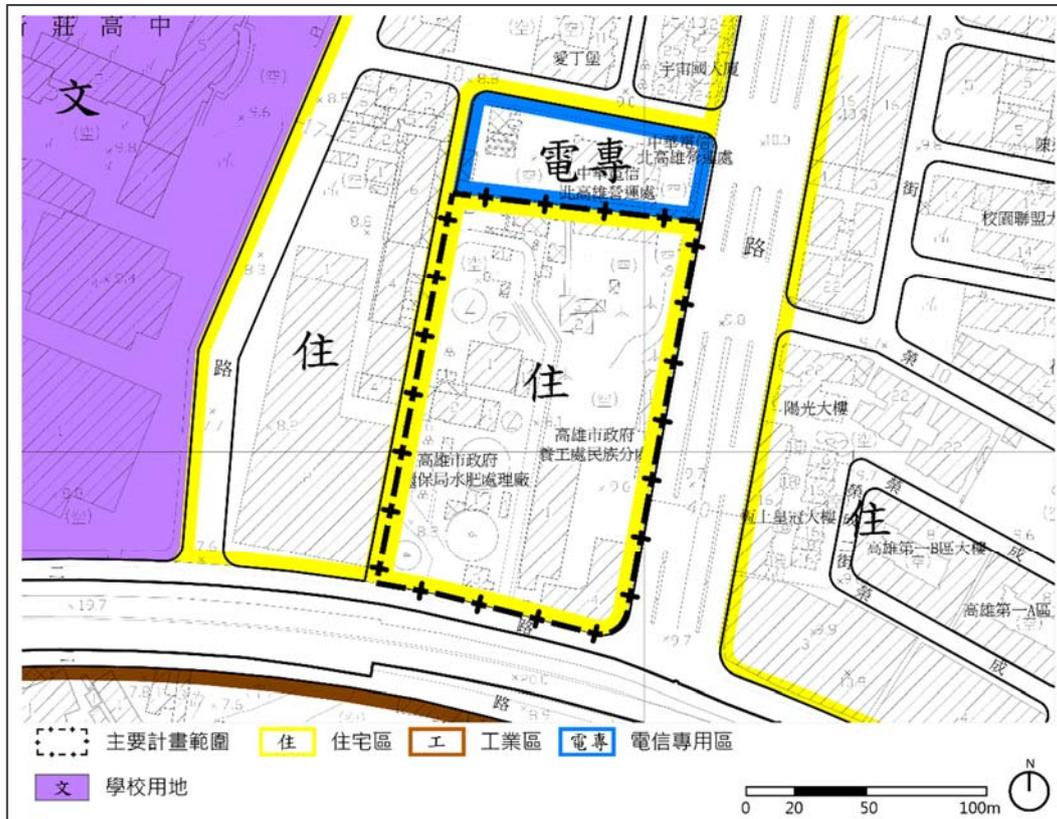
資料來源：本計畫彙整。

註：實際面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 2-2 主要計畫變更內容示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 2-3 主要計畫變更後土地使用分區示意圖

三、都市計畫變更回饋負擔規定

依民國 106 年 9 月 22 日公告發布實施（高市府都發規字第 10633209200 號）「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」規定辦理，都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者免負擔。

本計畫範圍土地分別為財政部國有財產署與高雄市政府所持有，其中國有土地面積 0.2874 公頃，經試算需負擔變更回饋面積 0.1207 公頃，其變更負擔回饋試算與負擔面積如表 5-2。

表 2-3 國有土地變更負擔比例計算表

原分區	變更後分區	國有土地面積 (公頃)	變更負擔比例 (%)	負擔面積 (公頃)	變更後 國有土地面積(公頃)
機關用地	住宅區	0.2874	42	0.1207	0.1667

資料來源：本計畫彙整。

第三節 實施進度及經費

一、開發方式

本計畫計畫範圍擬變更為住宅區，並於細部計畫依計畫區發展需求原則，另擬定細部計畫為必要之公共設施用地，住宅區及公共設施用地土地，由高雄市政府以公辦都市更新方式辦理開發。

二、實施進度

考量本計畫涉及主要計畫變更與擬定細部計畫之都市計畫程序以及後續須辦理都市更新之作業，擬以 110 年至 111 年辦理都市計畫變更及擬定作業，並於 111 年至 113 年辦理都市更新作業。

三、經費來源

本計畫後續採都市更新事業計畫方式辦理開發建築，公共設施用地取得方式非市有地採變更負擔公設比例之方式捐贈。工程費用涉及細部計畫擬訂內容，以細部計畫評估結果為準。

表 2-4 實施進度及經費表

項目	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	實施 進度	經費來源	備註
		徵 收	撥 用	區段 徵收	其他	補償 費	工程 費	合計				
住宅區	1,207	-	-	-	V	-	-	-	高雄 市政府	111 年	高雄市城鄉發展及 都市更新基金預算 或納入都市更新事 業計畫辦理開闢。	辦理公 辦都市 更新作 業
合計	1,207					-						

資料來源：本計畫彙整。

註：1. 本表所列開闢經費及預計完成期限，得視實際情況酌予調整。

2. 本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

第三章 發展現況分析

第一節 土地及建物使用現況

本計畫範圍鄰近區域為高雄市近期發展的住宅社區，周邊區域皆以完成市地重劃，屬本市第 29 期與 31 期重劃區，具備完善的公共設施與道路系統。

一、周邊土地使用現況(現況調查日期為民國 110 年 6 月 10 日)

因應周邊區域以住宅機能為主，商業型態大多為服務居住需求的中小規模零售業、餐飲業。與本計畫範圍同一街廓之北側為中華電信北高雄營業處辦公室。

(一)土地使用現況

本計畫範圍西側及北側為第 29 期市地重劃區，東側為第 31 期重劃區，建物使用以住商混合使用佔大多數，多為低樓層作為商業使用，高樓層作為住宅使用，其次為純住宅使用及商業使用。文慈路以西則為新莊高中校地使用。大中二路以南多為商業使用及製造業工廠使用。

(二)建物高度

本計畫範圍周邊建物樓層高度透天宅以 1~5 層樓為主，大樓部分為 11 層樓以上，最高 24 層樓，主要分布在民族一路兩側沿街。

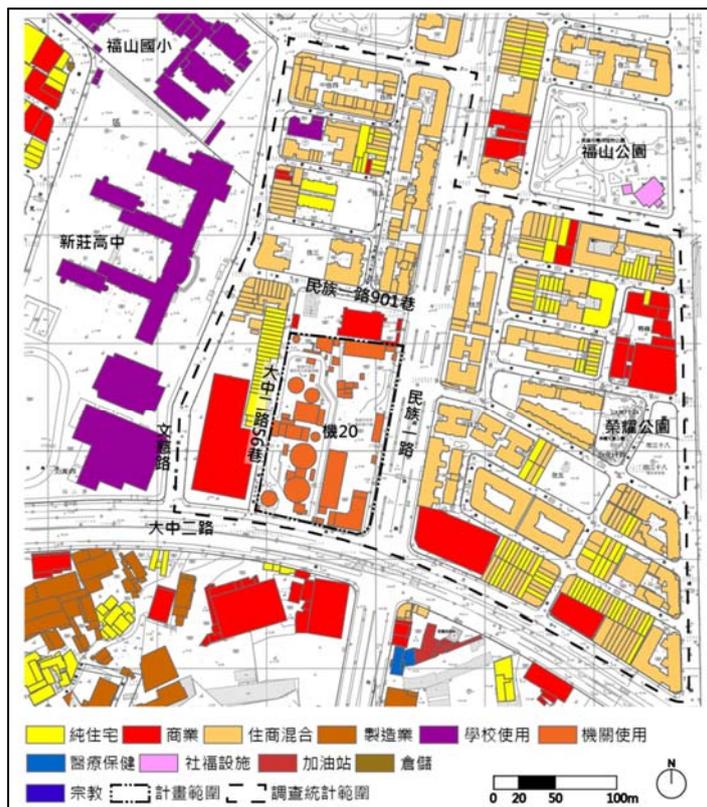
(三)建物結構

本計畫範圍及周邊建物結構以鋼筋混凝土為主，其餘大部分為本計畫範圍內、大中二路南側之鐵皮廠房及零星磚造建物。

(四)建物形式

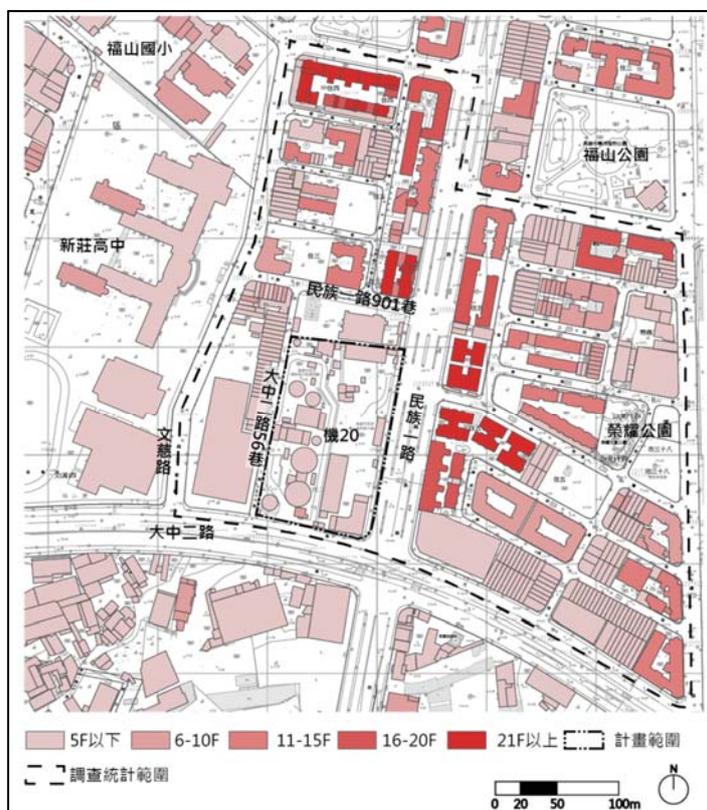
本計畫建物形式調查以平房、透天、公寓、大樓及公共建築為分類，平房為 1~2 層樓高度之低矮建物；透天為 2~6 層樓高度之獨立個戶；公寓為 7 層樓以下且無電梯之多戶數建築；大樓為 7 層樓以上且有電梯之多戶數建築；公共建築為供公眾使用之建築，包含本計畫範圍之辦公室及公務使用建物、學校、活動中心、護理之家、電信事業機構、教會等。

本計畫範圍周邊建物以連棟透天及大樓為主，主要分布在本計畫範圍北側及東側住宅區，大中二路以南建物形式則多為低矮平房。



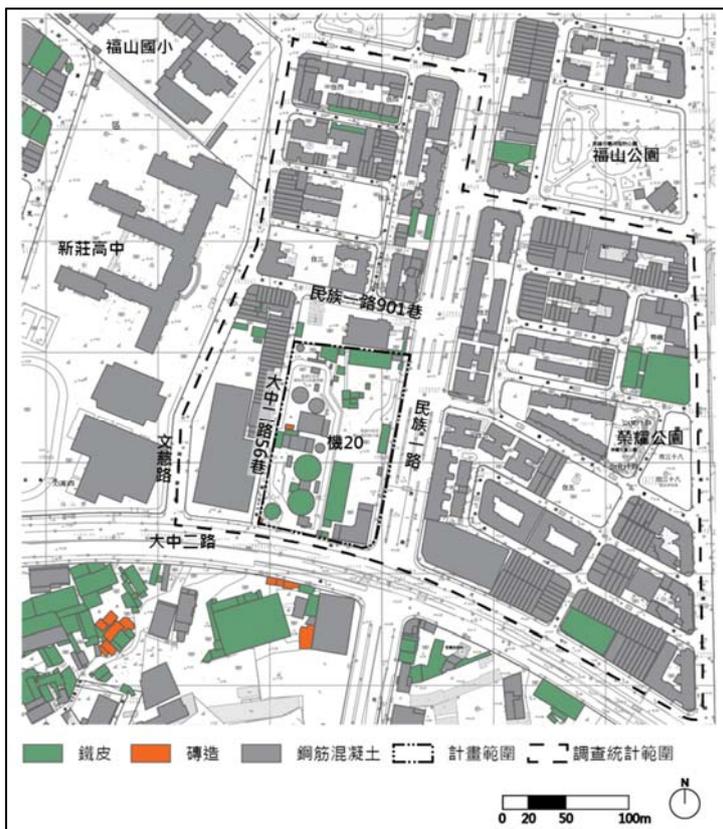
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-1 計畫範圍及周邊建物使用現況分布圖



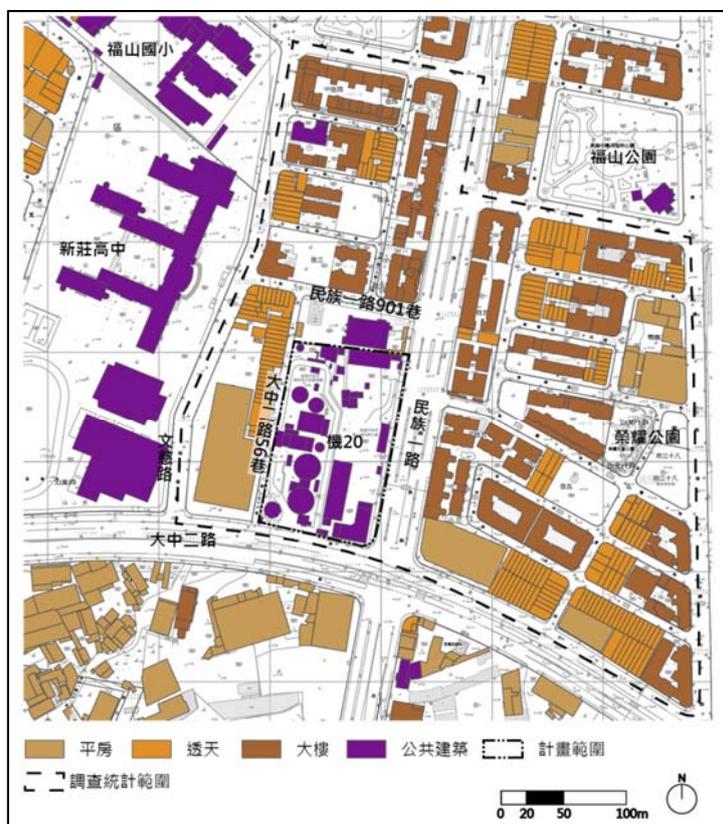
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-2 計畫範圍及周邊建物樓層高度分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-3 計畫範圍及周邊建物結構分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-4 計畫範圍及周邊建物形式分布圖

表 3-1 計畫範圍及周邊土地及建物使用現況彙整表

類別		面積(m ²)	百分比(%)
土地 使用 類別	純住宅使用	10,610.45	14.94
	商業使用	14,041.21	19.78
	住商混合使用	39,904.43	56.20
	學校使用	536.58	0.76
	政府機關使用	5,906.96	8.32
	總計	70,999.63	100
樓 層 別	1~5F	40,415.64	56.92
	6~10F	8,882.39	12.51
	11~15F	10,533.49	14.84
	16~20F	5,501.66	7.75
	21F以上	5,666.45	7.98
	總計	70,999.63	100
構 造 別	鋼筋混凝土	63,110.49	88.89
	鐵皮	7,840.69	11.04
	磚造	48.45	0.07
	總計	70,999.63	100
形 式 別	平房	12,487.49	17.59
	透天	19,642.87	27.67
	大樓	31,459.21	44.31
	公共建築	7,410.06	10.44
	總計	70,999.63	100

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

二、計畫範圍土地使用及建物現況

(一)基地使用現況

高雄市左營區大中路與民族路口機關用地(機20)，自民國67年起陸續為市府環保局水肥處理廠及工務局瀝青廠使用，隨著時代變遷及城市發展，周邊已是住宅大樓林立，原本之使用變成鄰避設施，故水肥廠與瀝青廠分別於98年及103年停止運轉，現址改為環保局廢棄物處理隊及工務局養工處四維養護大隊辦公使用及放置道路挖管中心監控設備。

基地現況除現有機關建築外，環保局廢棄物處理隊已於民國110年4月搬遷，由工務局養工處代辦於同年7月底將水肥廠地上物設施拆除，保留樹木及簡易綠化，供周鄰社區使用。

(二)基地內建物使用現況(現況調查日期為民國110年7月28日)

計畫範圍內建物原為工務局養護工程處及環保局使用，屬環保

局使用之設施與建物已於 110 年 7 月拆除並簡易綠美化。

屬工務局管理之建物則包含公務使用之土地改良物及一筆合法建築物，建物樓層高度多為一至三樓，構造以鋼筋混凝土及鐵皮為主，相關現況使用、樓高、結構及形式，如下表及圖 3-5 至圖 3-8 所示。

表 3-2 計畫範圍合法建築物彙整表

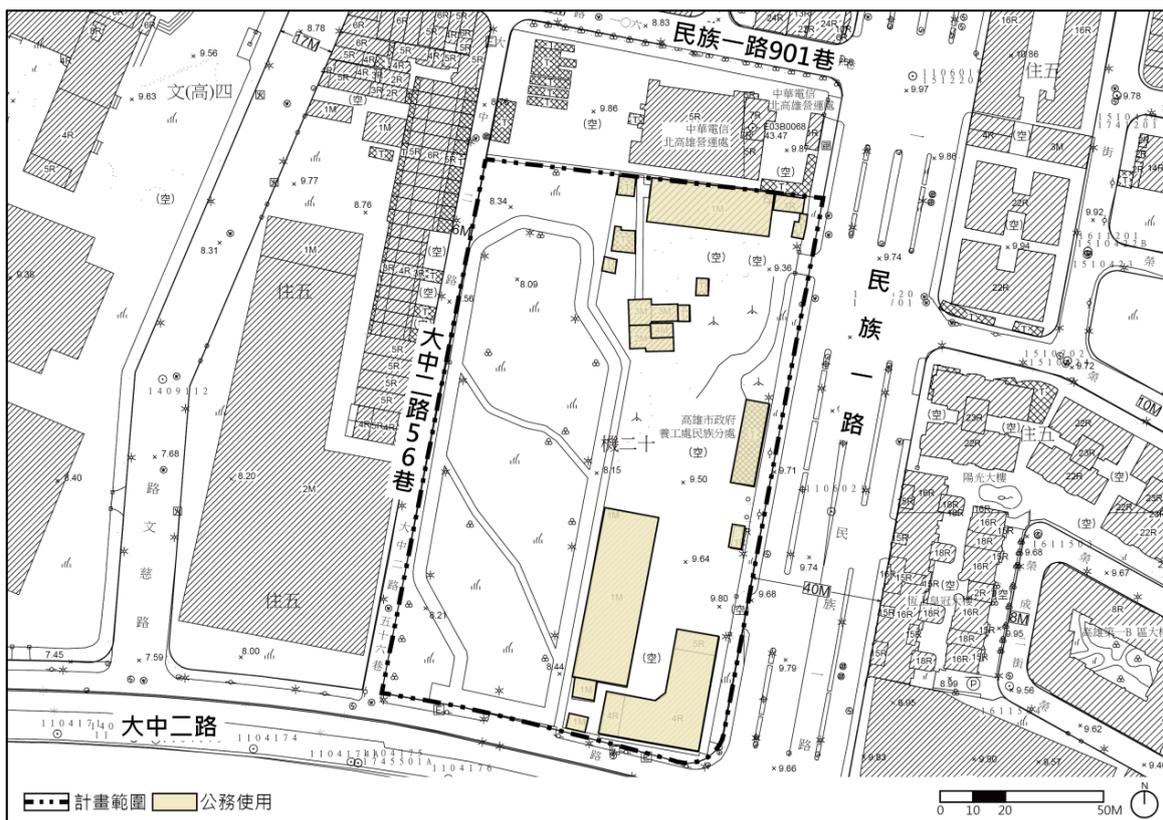
編號	建號	樓層數	結構	屋齡(年)	總面積(m ²)
1	01383-000	4	鋼筋混凝土	34	3,366.73

資料來源：建物登記第二類謄本（查閱日期：民國110年7月28日）。

表 3-3 計畫範圍內建物使用現況彙整表

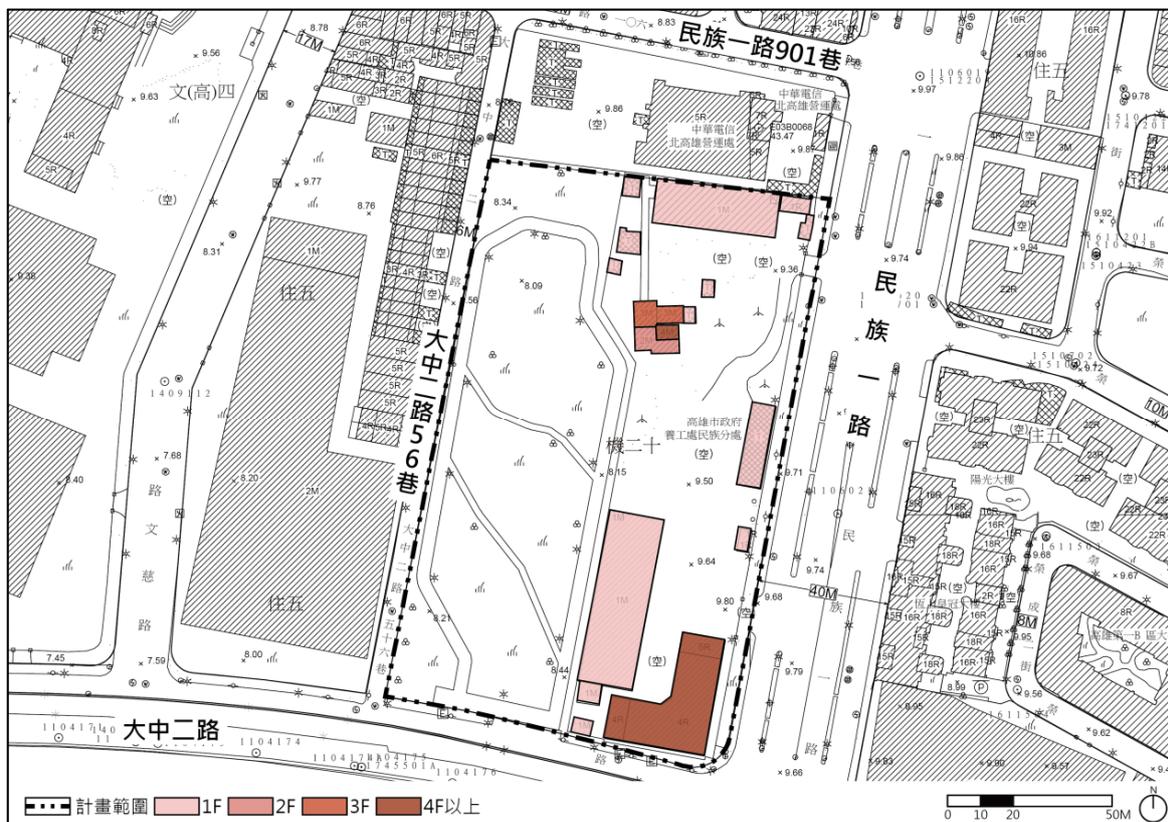
土地使用	面積(m ²)	百分比(%)
公務使用	2,798.62	100.00
總計	2,798.62	100.00

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。



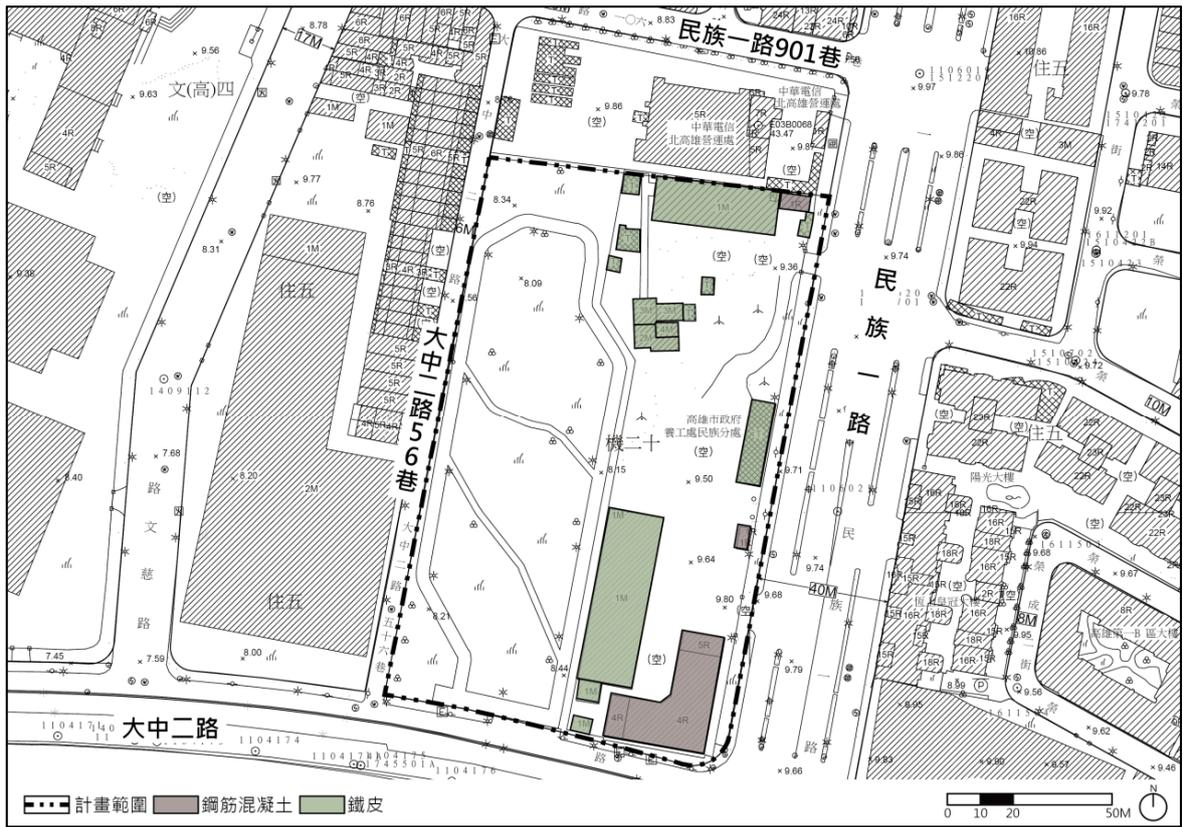
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-5 計畫範圍內建物使用現況分布圖



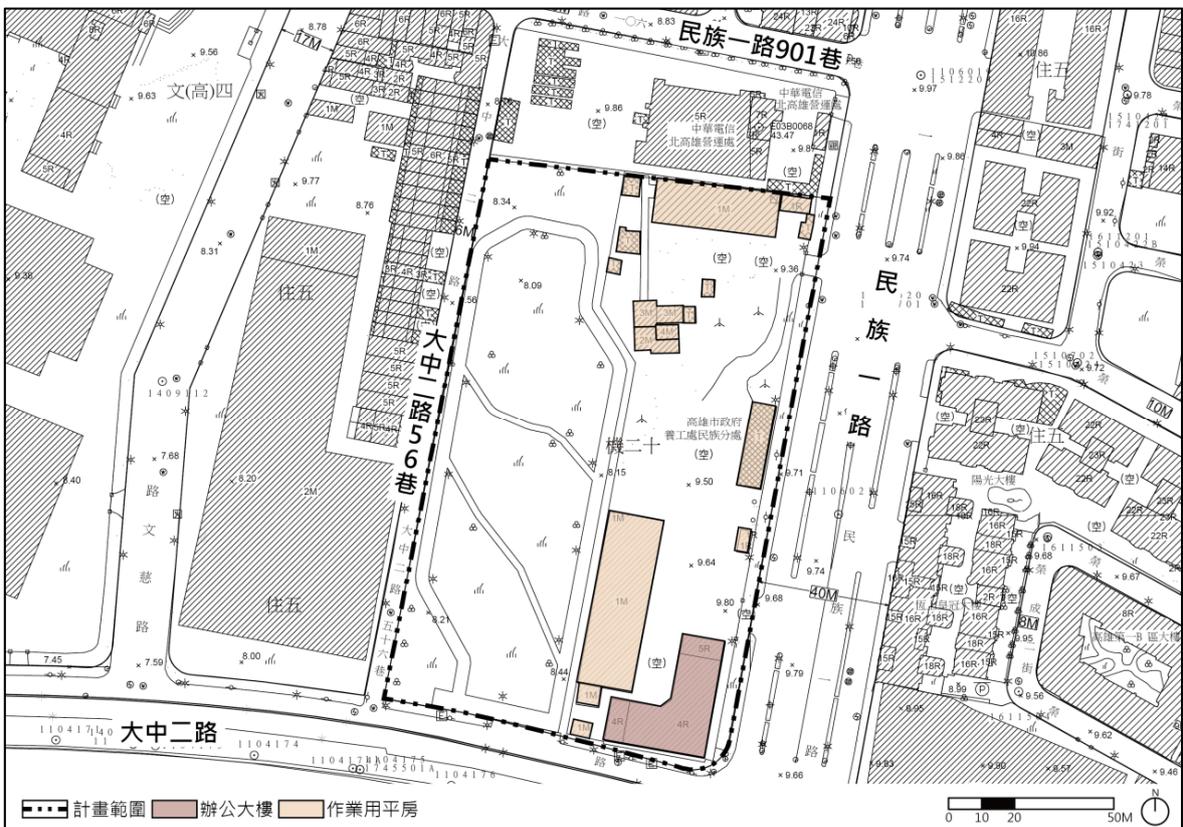
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-6 計畫範圍內建物樓層高度分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-7 計畫範圍內建物結構分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-8 計畫範圍內建物形式分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-9 計畫範圍基地現況特性示意圖

第二節 公共設施使用現況

本計畫位於高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫內，其公共設施用地依據「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)」內容，相關公共設施用地開闢狀況說明如下：

一、機關用地

共劃設機關用地 9 處，總面積約 17.27 公頃，目前除機 6、機 11 及機關用地尚未開闢使用以及機 5、機 10 用地部分開闢使用外，其他如機 7、機 8、機 18、機 20 用地已開闢作為軍事機關、臺灣高等法院高雄分院檢察署、高雄市政府公務人力發展中心、台電、派出所、警廣高雄台、高雄市遊民收容所、消防局新莊分局、中華電信高雄營業處、高雄市環保局肥水處理廠、養工處民族分處等使用，開闢率為 74.29%。

二、學校用地

共劃設學校用地 20 處，總面積約 76.14 公頃，目前除文中 22、文中 29、文小 24、文小 26 用地尚未開闢使用外，其他已開闢為三民家商、新莊高中、龍華國中、明華國中、左營國中、福山國中、龍華國小、福山國小、新上國小、勝利國小、新莊國小、新光國小、文府國小、福山國小及新民國小等，開闢率為 82.82%。

三、公園用地

共劃設公園用地 19 處，總面積約 39.23 公頃，目前除公 24、公 25 尚未開闢使用以及公 1 部分開闢使用外，其他如公 2、公 3、公 4、公 11、公 12、公 13、公 14、公 15、公 16、公 17、公 18、公 19、公 20、公 21、公 22 及特定公園用地等已開闢作為凹子底原生植物公園、微笑公園、河堤公園、鼎泰公園、文學公園、華夏西北扶輪公園、重愛公園、博愛公園、16 號公園、17 號公園、富國公園、明堤公園、博愛扶輪公園等，開闢率為 96.92%。

四、體育場用地

共劃設體育場用地 2 處，總面積約 8.85 公頃，目前位於三民家商北側之體 1 用地已開闢作為巨蛋體育場，另一處則為位於大順一路與河堤路交叉口北側之體 2 用地則尚未開闢，開闢率為 64.97%。

五、綠地用地

共劃設綠地用地 5 處，總面積約 1.34 公頃，目前除位於自辦 40 期(原工 10、農 20)綠 1 用地及倉儲批發專用區周邊綠地已開闢外，其他均尚未開闢，開闢率為 70.90%。

六、廣場用地

共劃設廣場用地 5 處，總面積約 3.88 公頃，廣 2、廣 3、廣 4、廣

5 與廣場用地等已全數開闢。

七、市場用地

共劃設市場用地 11 處，總面積約 3.92 公頃，目前除市 1、市 2、市 3、市 4 用地尚未開闢使用外，其他如市 6、市 8、市 9、市 10、市 13、市 14 與市 30 用地等已開闢作為大眾民有零售市場、瑞豐市場與龍華公有市場等，開闢率為 66.84%。

八、停車場用地

共劃設停車場用地 17 處，總面積約 3.74 公頃，目前除停 6、停 10、停 14、停 32 尚未開闢使用外，其他如停 1、停 2、停 3、停 4、停 5、停 8、停 9、停 13、停 30、停 33、停 34、停 35 及停車場（原工 10、農 20）用地等已開闢，開闢率為 82.09%。

九、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 13 處，總面積約 2.05 公頃，目前除兒 6、兒 9 用地尚未開闢使用外，其他如兒 1、兒 2、兒 3、兒 4、兒 5、兒 8、兒 10、兒 13、兒 14、兒 30 及兒 31 用地等已開闢，開闢率為 86.34%。

十、加油站用地

共劃設加油站用地 3 處，總面積約 0.98 公頃，目前均尚未開闢。

十一、變電所用地

共劃設變電所用地 1 處，總面積約 0.41 公頃，目前已開闢。

十二、電信用地

共劃設電信用地 1 處，總面積約 0.49 公頃，目前已開闢。

十三、郵政用地

共劃設郵政用地 1 處，總面積約 0.08 公頃，目前已開闢為鼎泰郵局使用。

十四、交通用地

共劃設交通用地 2 處，總面積約 2.20 公頃，目前均已開闢使用，開闢率為 100%。

十五、鐵路用地

共劃設鐵路用地 1 處，總面積約 20.45 公頃，位於高鐵左營站周邊，目前均已開闢使用，開闢率為 100%。

十六、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 2 處，總面積約 1.98 公頃，目前除位於自辦 40 期（原工 10、農 20）廣停 1 用地已開闢外，廣停用地尚未開闢，開闢率為 45.96%。

十七、道路用地

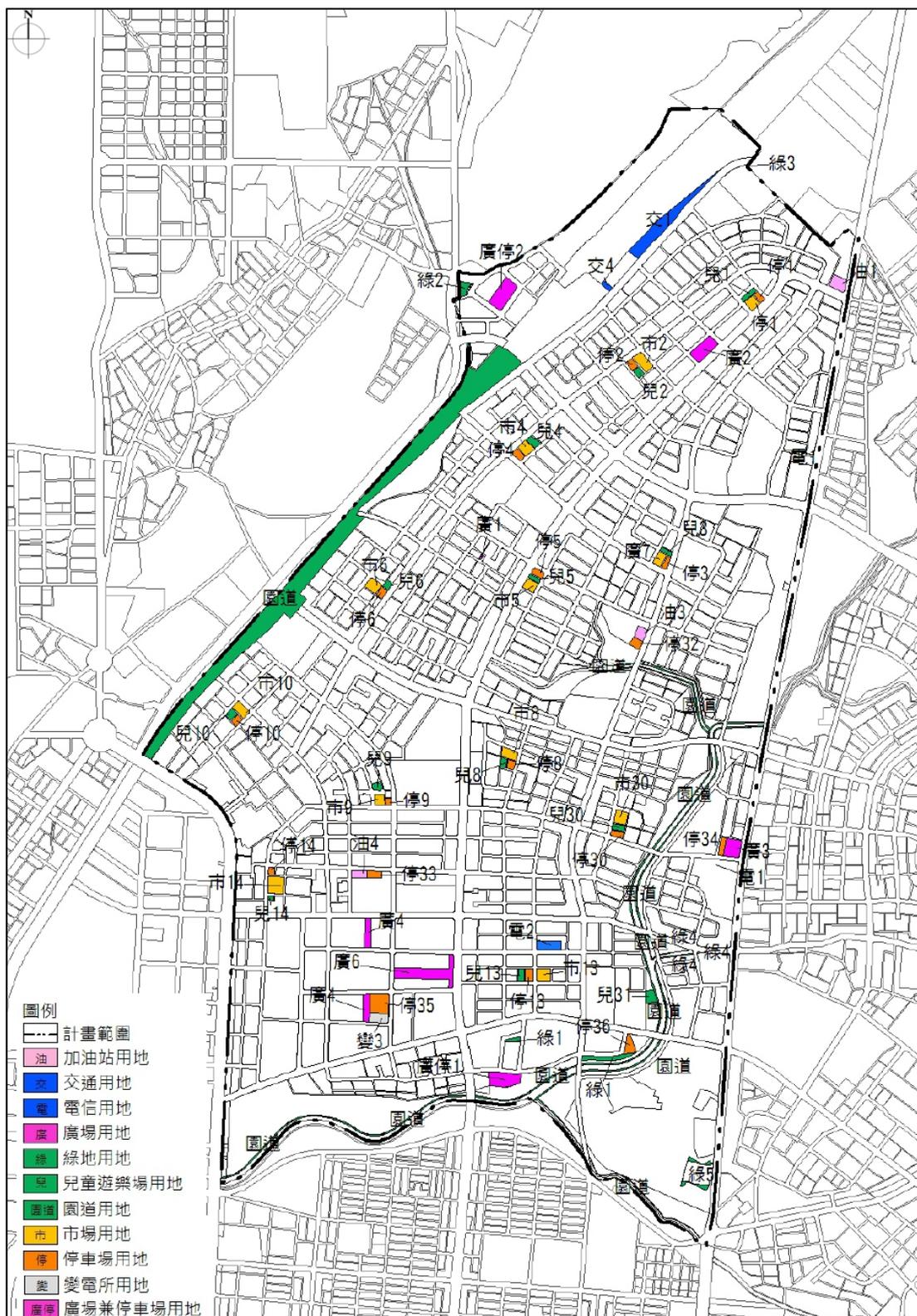
劃設道路用地之總面積約 250.23 公頃，目前除主要道路已開闢完成，部分道路未開闢完全或寬度不足，開闢率為 96.49%。

十八、園道用地（含兼供鐵路使用部分）

共劃設園道用地 2 處，總面積約 24.55 公頃，原規劃於愛河兩側，目前已部分開闢使用，另於 524 案配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要變更機關、道路用地等為園道用地（兼供鐵路使用），目前尚未開闢，開闢率為 11.36%。

十九、河道用地

規劃河道用地 3 處目前均已開闢使用，開闢率為 100%。



資料來源：變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案計畫書。

圖 3-11 高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫公共設施位置圖(二)

第三節 交通運輸發展現況

計畫範圍東側臨南北向之省道臺1線(民族一路)，南側緊鄰國道10號(大中二路)，且鄰近高鐵左營站，交通區位條件優良，以下就本計畫範圍周邊道路及大眾運輸系統現況說明如下。

一、道路系統

依據道路特性，將本計畫範圍周邊道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路四種層級，其中次要道路系統主要劃設大中二路以南之地區，並未提供本計畫基地進出服務之功能。

本計畫範圍周邊道路綜整表詳見表3-4，周邊交通系統詳見圖3-12，本計畫範圍各層級說明分述如下：

(一)聯外道路

本計畫範圍位於兩條聯外道路交叉口，分別為大中二路(國道10號)及民族一路(臺1線)。沿民族路可通往高雄市中心區，往北可抵達楠梓、橋頭等地；而大中路則可往東抵達仁武、大社，往西則可以抵達高鐵左營站。

(二)主要道路

本計畫範圍周圍僅自由路(28m)為主要道路，其與聯外道路大中路相連接，可往南抵達高雄市中心區，為高雄市重要的南北向幹道。

(三)次要道路

依現行凹子底地區細部計畫內容分析，次要道路系統多分布於大中二路以南基地區，於機關用地(機20)周邊未劃設次要道路服務系統。

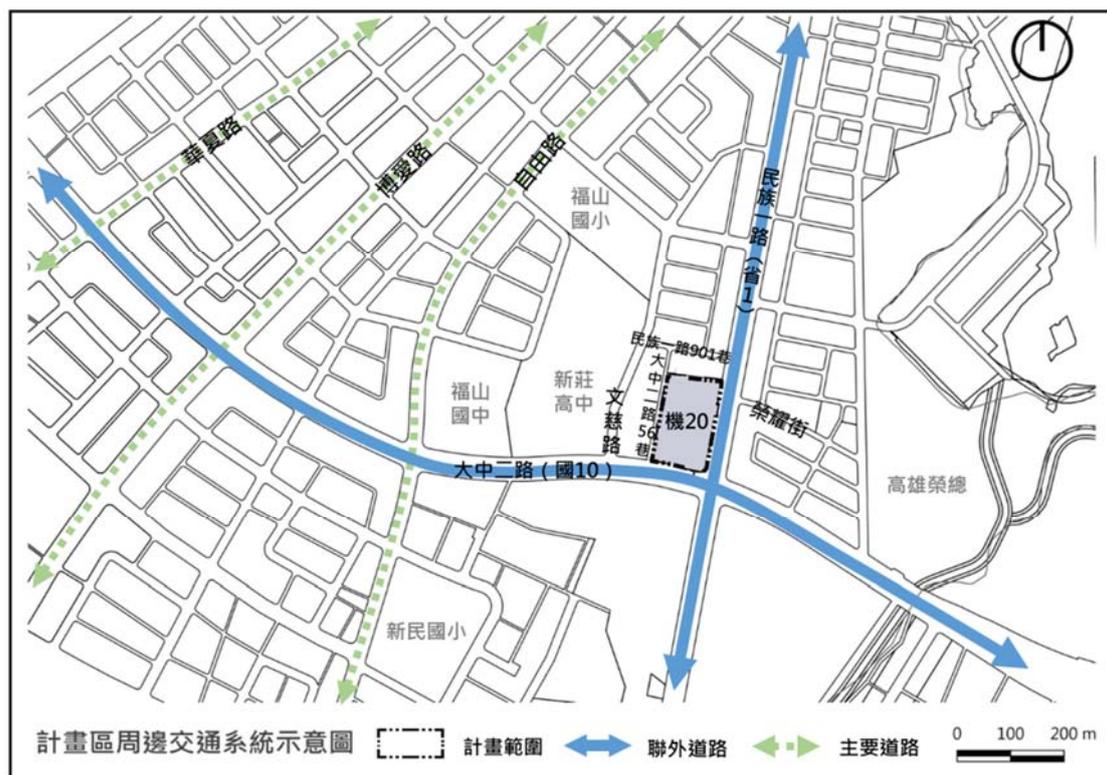
(四)服務道路

專供兩旁建築物使用者出入之用之寬度6~21m道路。

表 3-4 本計畫範圍周邊都市計畫道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度(m)
聯外道路	民族一路(臺1線)	40
	大中二路(國道10號)	40
主要道路	自由路	28
次要道路	--	--
服務道路	文慈路	18
	榮耀街	10
	民族一路901巷	10
	大中二路56巷	6

資料來源：本計畫調查彙整。



資料來源：本計畫調查彙整。

圖 3-12 計畫範圍周邊交通系統示意圖

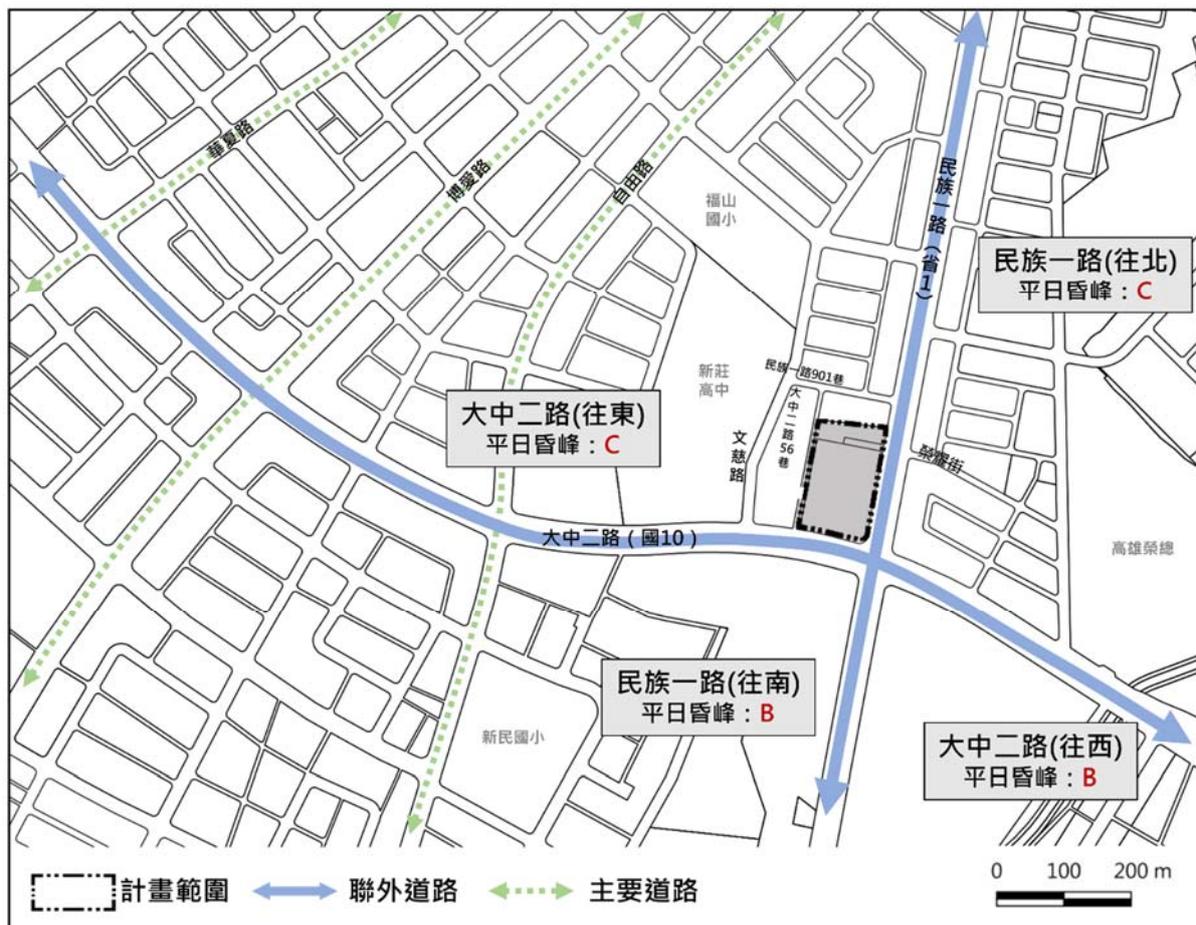
二、道路服務水準

根據本市交通局每月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整（南北向及東西向）之調查資料結果，顯示於平日昏峰時段交通流量最大，並參考交通局之意見於平日（二、三、四）昏峰時段進行交通服務水準之調查，分析結果詳如表 3-5。調查結果顯示大中二路往東向及民族一路往北向為 C 級，其餘為 B 級。

表 3-5 現況道路服務水準綜理表

路名	路段	路寬 (m)	路型	方向	道路容量 C	平日			服務水準
						時間	尖峰流量 V	V/C	
大中二路	文慈路-民族一路	40	雙向	往東	2700	昏峰 17-19	1,642	0.608	C
				往西	3800	昏峰 17-19	1,492	0.393	B
民族一路	榮耀街-大中一路	40	雙向	往北	3600	昏峰 17-19	2,494	0.693	C
				往南	4900	昏峰 17-19	2,344	0.478	B

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：民國 110 年 7 月 6 日(二)17 時至 18 時)。



資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：民國110年7月6日(二)17時至18時)。

圖 3-13 現況道路服務水準示意圖

三、大眾運輸系統

本計畫周邊大眾運輸系統包含公車及高鐵。行經本計畫周邊之公車路線計有 24 條，其路線資訊詳如表 3-6。

表 3-6 計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
1	3	警廣站	凹子底森林公園	大中路口(民族一路)站
2	24	圓照寺	捷運巨蛋站	大中路口(民族一路)站、榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
3	28	加昌站	林森路口	榮佑路站
4	224	楠梓站	歷史博物館	大中路口(民族一路)站、榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
5	38A、C、D	左營南站	高雄榮民總醫院	榮佑路站
6	72A	金獅湖站	正勤社區	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
7	72B	金獅湖站	中正高工	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
8	紅 50	捷運生態園區	榮總側門	榮佑路站
9	紅 61	高鐵左營站	長庚醫院	大中路口(民族一路)站
10	90 民族幹線	高鐵左營站	捷運三多商 全站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
11	8021	高雄客運鳳 山站	彌陀國小	新莊高中(大中二路)站
12	8023	建國站	旗山北站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
13	8040	岡山轉運站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
14	8041B	捷運鳳山站	岡山轉運站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
15	8041C	捷運鳳山站	茄萣站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
16	8046A	建國站	臺南火車站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
17	8049	崗安路	高雄客運鳳 山站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
18	E25 高旗 六龜快線	六龜新站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
19	E28 高旗 美濃快線	建國站	美濃站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
20	E32 高旗 甲仙快線	甲仙站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
21	JOY 公車 H12	桃源區公所	高醫	榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
22	JOY 公車 H21	那瑪夏	高醫	榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
23	E11A 鳳山高鐵 城市快線	中崙二路	高鐵新左營 站	新莊高中(大中二路)站
24	E11B 鳳山高鐵 城市快線	捷運大東站	高鐵新左營 站	新莊高中(大中二路)站

資料來源：高雄公車動態資訊系統。高雄市政府交通局。民國 110 年 4 月。



資料來源：高雄公車動態資訊系統。高雄市政府交通局。民國 110 年 4 月。

圖 3-14 計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖

四、停車供需現況

依據本府交通局之統計資料，調查本計畫範圍外 500 公尺範圍內停車供給及停車供需情形，分別說明如下：

(一) 停車供給

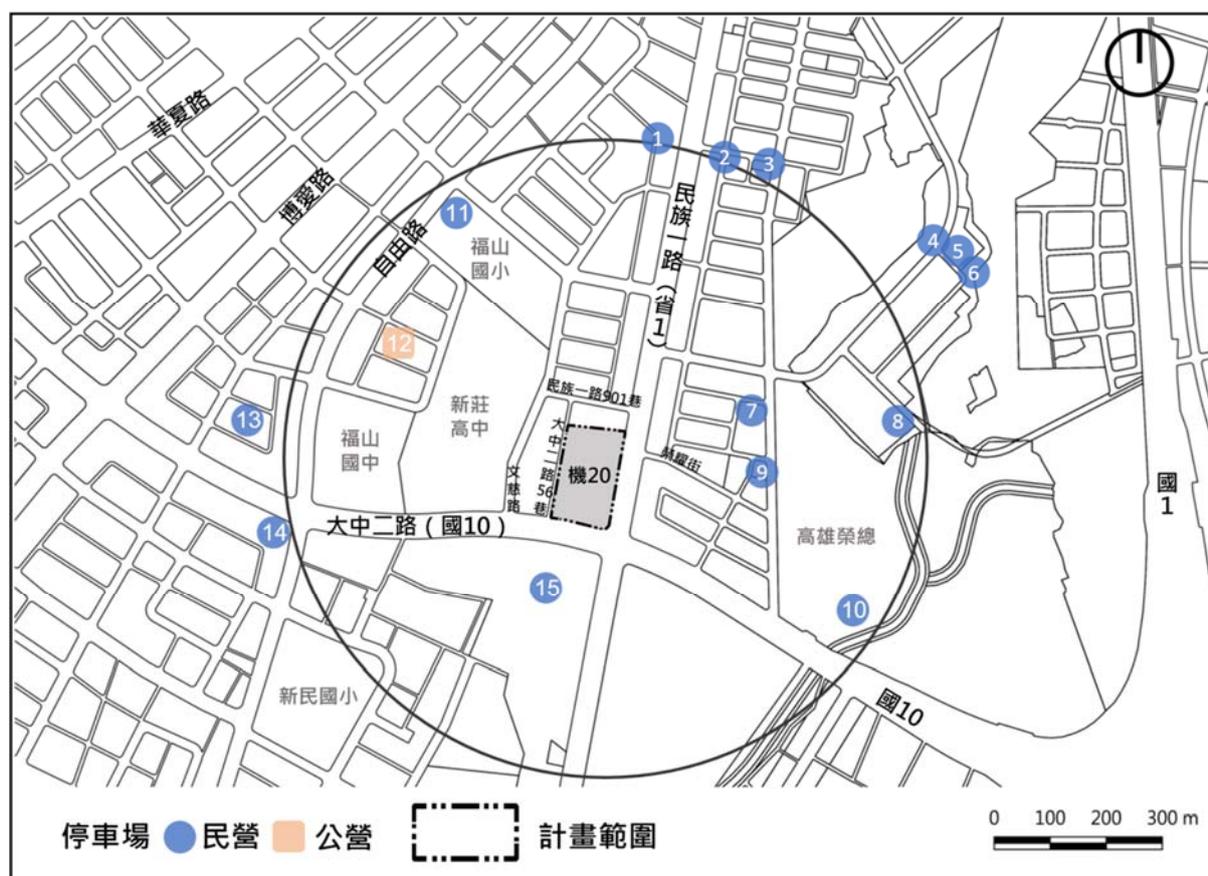
經統計，調查範圍內共計有 15 個停車場，共有 2,195 個小型車位，1,108 個機車車位。路外停車格經統計約有 678 個。

表 3-7 計畫範圍周邊停車場現況停車供需綜整表

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
1	民營	新榮(三)停車場	榮耀、榮總路口	28	275	汽車：20/半小時 機車： 計次：30 元/次 月租：300 元/月	平面
2	民營	翔赫機車停車場	榮總街 34 巷與榮總路 141 巷 20 弄口北側	-	109	計次：30 元/次 月租：500 元/月	平面

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
3	民營	高雄榮民總醫院汽、機車停車場	榮總醫院內	1,021	700	汽車：15元/半小時 機車：10/次	平面及立體
4	民營	竑穗海南停車場	霞海南二街與後港巷西南側	117	-	計時：20元/半小時 月租：2,500元/月	平面
5	民營	福山停車場	福山國小地下室	459	-	計時：5元/半小時 月租：1,200元	立體
6	民營	福順停車場	重信路146巷8號西側	16	-	月租：2,000元	平面
7	民營	Times 高雄文自路停車場	文自路640巷25號西側	24	-	月租：3,000元	平面
8	民營	寶盛大中自由停車場	大中二路297號西側	53	-	計時：35元/小時。 月租：3,500元/月	平面
9	民營	雲朵民族停車場	民族一路859號北側	90	-	計次：50元/次 月租：3,000元/月	平面
10	民營	寶盛文恩路停車場	文恩路124巷3號旁	47	-	月租：2,000元	平面
11	民營	Times 高雄榮德榮光停車場	榮德街257號北側	37	-	計時：30元/半小時	平面
12	公營	榮光停車場	榮光街與榮總路口	26	24	計時：15元/半小時	平面
13	民營	寶盛霞海路停車場	霞海路霞海南三街口西側	73	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面
14	民營	寶盛霞海路-2停車場	霞海路與霞海南三街口南側	142	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面
15	民營	寶盛霞海南三街停車場	霞海南三街69號對面	62	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面

資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表、高雄市政府交通局轄管路外停車場一覽表。高雄市政府交通局。民國110年3月。



資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表、高雄市政府交通局轄管路外停車場一覽表。
高雄市政府交通局。民國 110 年 3 月。

圖 3-15 計畫範圍周邊停車供給示意圖

(二) 停車供需

調查範圍內共有 4,898 戶，以計畫範圍所在之左營區福山里平均戶量 2.57 人/戶進行計算，約有 12,595 人，依高雄市 109 年統計小客車平均持有率為 0.28 輛/人，推算出調查範圍內之需求約為 3,478 輛。

(三) 小結

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中，停車供給不得低於車輛預估數 20% 之停車需求。調查範圍停車需求之 20% 為 695，上述數據顯示調查範圍提供之車位數已高於需求數量。

第四節 土地權屬分析

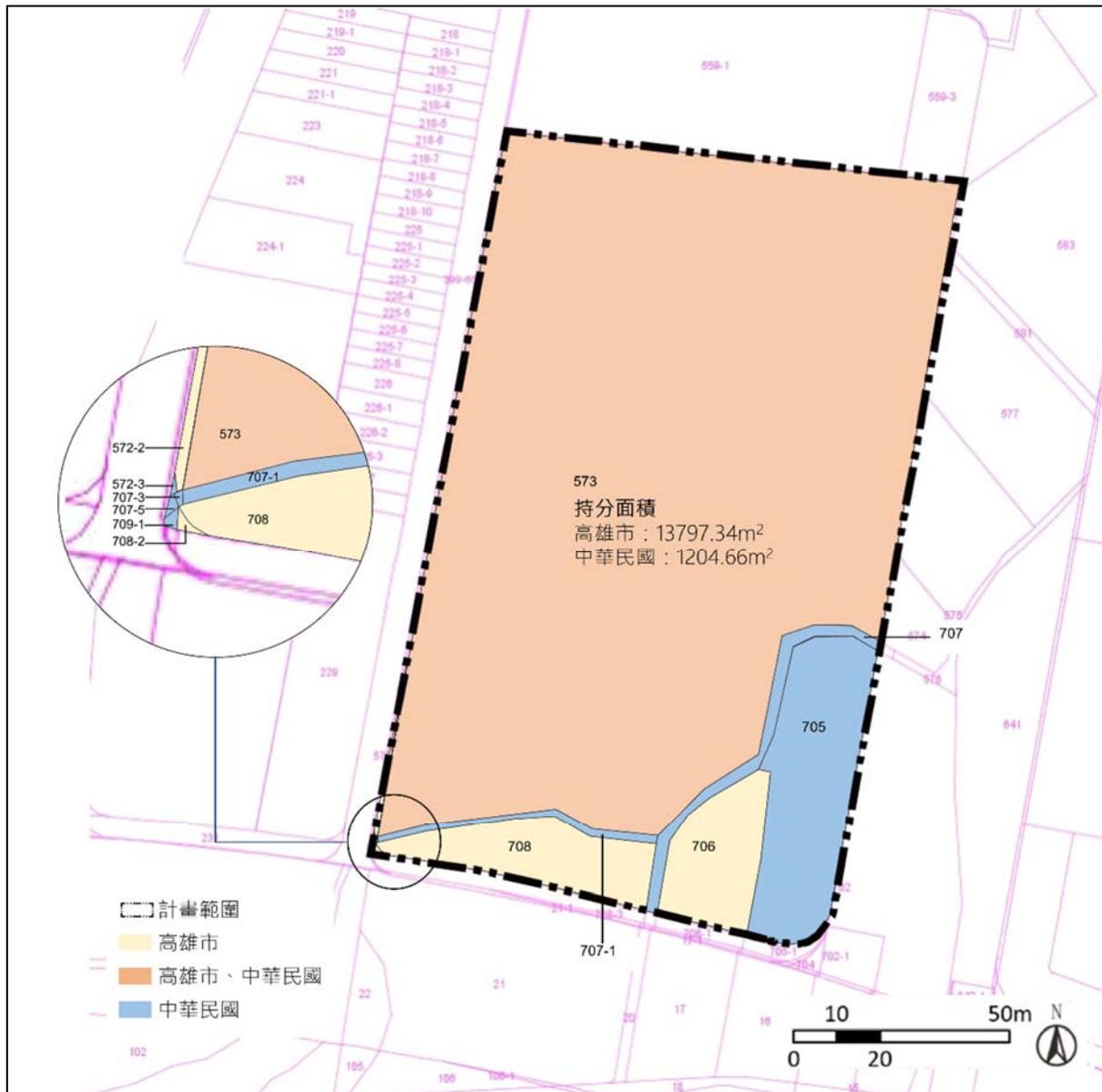
計畫範圍內共 12 筆地號，土地總面積為 18,088 平方公尺，其中以高雄市市有土地占比最多，共 15,214 平方公尺，占 84.11%，其次為國有地，共 2,874 平方公尺，占 15.89%。土地權屬綜整表詳如表 3-8，土地權屬示意圖可參照圖 3-16。

表 3-8 計畫範圍土地權屬綜整表

地段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	面積合計 (m ²)	百分比	管理機關		
菜公段一小段	706	636	高雄市	15,214	84.11%	工務局養工處		
	708	752				環保局		
	708-2	3				環保局		
	572-2	26				環保局		
	573	13,797	中華民國	2,874	15.89%	環保局		
		1,205				交通部高速公路局		
	572-3	1				工務局		
	705	1,324				工務局		
	707	240				環保局		
	707-1	100				國產署		
	707-3	1				國產署		
	707-5	1				交通部高速公路局		
709-1	2							
合計	18,088					18,088	100%	-

資料來源：土地登記第二類謄本（查閱時間：民國 110 年 7 月 26 日）。

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-16 計畫範圍土地權屬示意圖

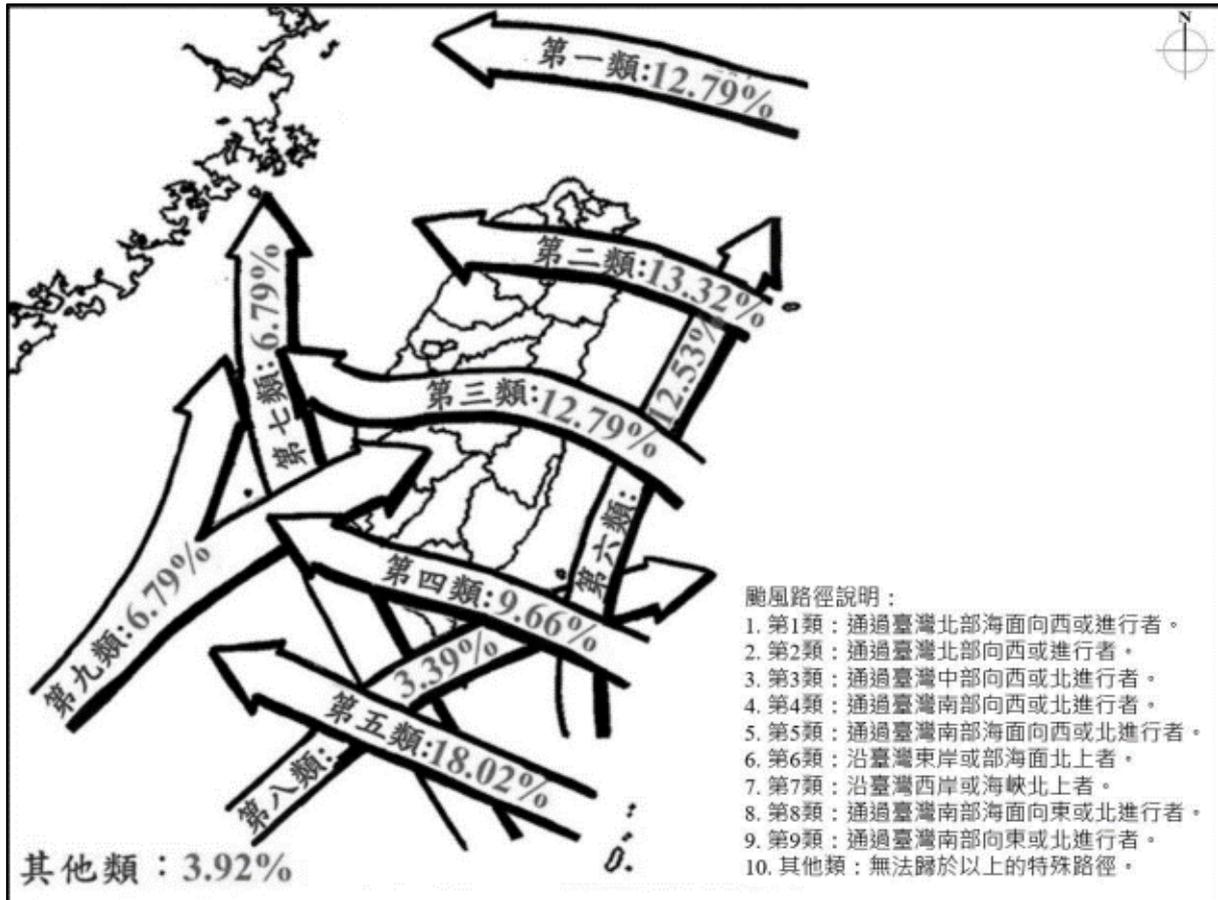
第五節 歷年都市災害分析

參照「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，說明本計畫範圍周邊地區之都市災害發生歷史及特性。

一、颱風及豪大雨災害發生歷史

依據中央氣象局資料，歷年來發生臺灣地區之颱風路徑有十種，過去一百多年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約 114 次，每年平均發生次數約為 1.02 次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，近年發生之潭美、莫拉克、凡那比颱風造成本市淹水

地區數處，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地勢高低。



資料來源：中央氣象局颱風百問。

圖 3-17 歷年臺灣地區颱風路徑示意圖

二、地震

依據中央地質調查所之資料顯示，本計畫區無活動斷層經過。然地震之影響分僅只於斷層兩側一定範圍，高雄市境內地質斷層包括小岡山斷層、右昌斷層、六龜斷層、仁武斷層、鳳山斷層及旗山斷層等，至今仍有頻繁的地殼活動，故本計畫將地震一併納入因應之。

三、災害潛勢分析

(一) 淹水潛勢地區

以國家災害防救科技中心之高雄市 24 小時降雨量 650 公釐淹水資料進行分析，凹子底地區部分地區具有 1.0 至 2.0 公尺之淹水潛勢，本計畫範圍周邊則具有 0.5 至 1.0 公尺之淹水潛勢，未來基地開發建築應納入設計考量並提出減災計畫。如圖 3-18 所示：

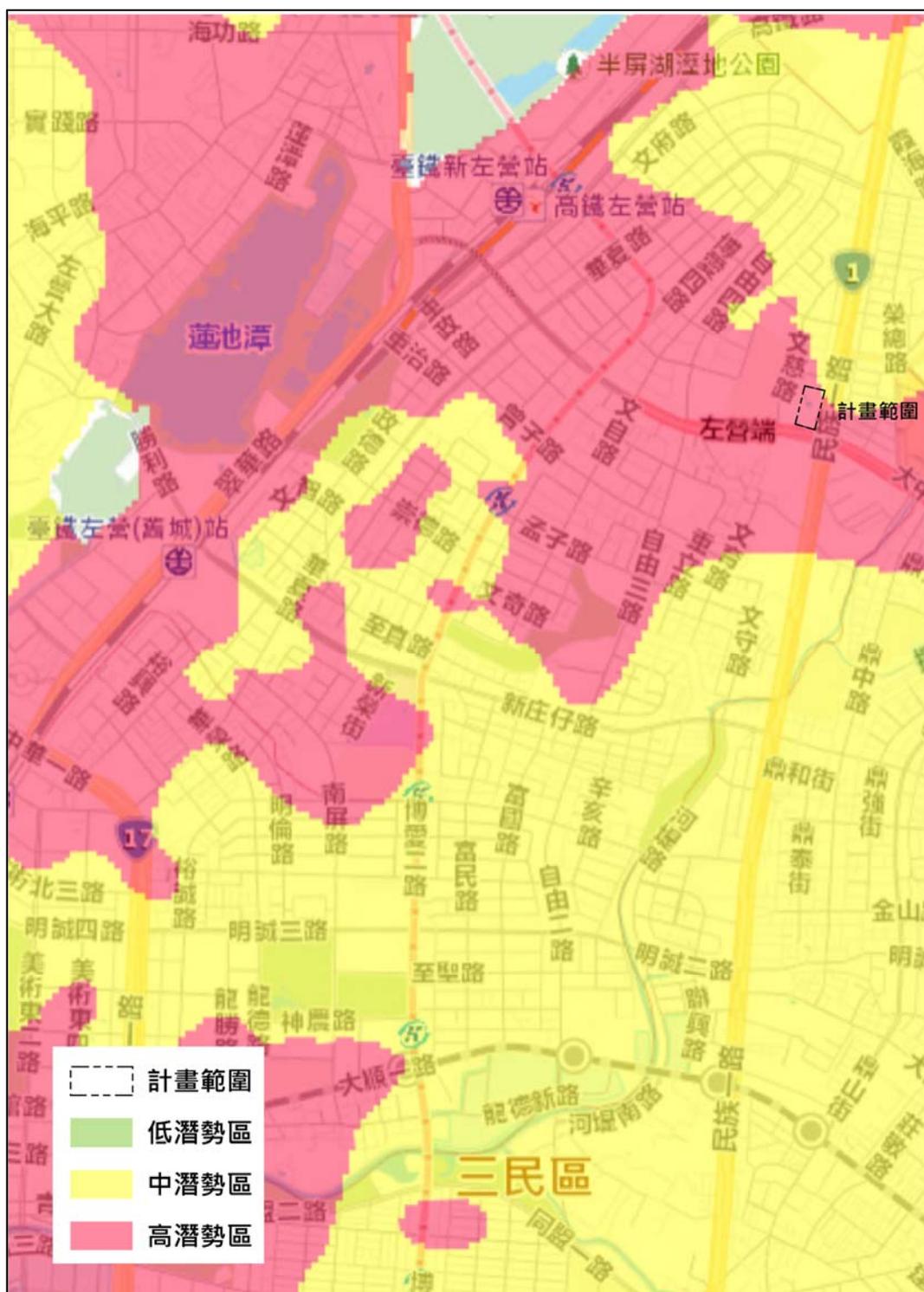


資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站。

圖 3-18 計畫範圍周邊淹水潛勢圖

(二)土壤液化潛勢地區

以高雄市政府土壤液化潛勢查詢系統資料進行分析，凹子底地區大部分屬中高潛勢地區，本計畫範圍大部分亦屬於高潛勢地區，未來土地開發建設時需針對土壤液化問題進行評估，並依建築技術規則相關規定辦理。如圖 3-19 所示：



資料來源：高雄市政府土壤液化潛勢查詢系統。

圖 3-19 計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖

第四章 發展構想

第一節 規劃原則

為促進都市低度利用空間使用效益及活化市有土地，帶動地方發展，本計畫細部計畫將配合主要計畫，基地發展方向在於「優質生活·全齡共居」之發展定位，社區發展設定「高層景觀、中庭綠意、休閒商業」為主要概念，本計畫空間規劃構想如下：

一、於合適區位回饋公共設施

為因應都市土地使用之需求，促進土地合理有效地利用，及兼顧周邊社區共融原則，本計畫需於合適區位回饋負擔公共設施，供公眾使用。

二、退縮建築留設開放空間

本計畫範圍鄰近眾多學區，且相鄰聯外道路，為強化學生通學安全及形塑都市整體景觀，本計畫應制訂退縮建築相關規定為基地規劃開發原則。

三、利用現有路口進出，車流分離減少交通衝擊

本計畫臨兩條聯外道路，且未來住宅區開發將會衍生許多交通量，造成交通衝擊，然現已有榮耀街正對本計畫範圍形成 T 字路口及大中二路 56 號等道路鄰近本計畫基地，應善用現況二處路口的優勢及機會，提高周邊聯外動線的順暢性，基地進出動線規劃應與現況路口或交通管制結合，以降低對現況車流的干擾。

四、提供公益設施回饋市民

配合主要計畫指導，並考量地方發展特性及市府公益設施需求，本計畫應以優先提供身心障礙日照機構、社會住宅及日照中心等公益設施回饋地方為原則。

五、都市更新活化閒置土地

為達活化市有土地、復甦都市機能及促進地方發展等目的，本計畫擬以都市更新做為開發實施方式，以改善都市環境，促使地區再發展。

第二節 規劃構想

依據前節規劃原則，考量細部計畫基地的區位條件與周邊發展特性，後續推動都市更新開發之規劃構想如下：

一、鄰近榮總優勢提供全齡智慧住宅機能

基地與高雄榮總醫學中心僅三百公尺距離，且基地為 1.81 公頃規模之完整街廓，具備開發成全齡養生智慧住宅社區機能之條件，因此建議地區開發應強調運用榮耀街與榮總醫學園區連結效果，並配合留設必要之出入口與開放意象節點。

二、強化與鄰近校園及開放空間系統之連結

基地西側鄰近新莊高中及福山國中，皆為高雄市優質的校園環境，基地開發可結合校園與學區概念，強化周圍通學道路的連結，並於路口節點留設必要的開放空間與等停系統，創造優質的社區環境。

三、配合全齡共居及養生智慧定位提供適合公益設施

配合地區的發展特性與市府公益性設施的需求分析，本基地將提供符合全齡、無障礙等特定的公益性設施，如社福、日照、社會住宅等類型之設施，亦可配合周圍社區需求規劃道路廣場用地，方便社區進出需求。

四、配合全齡共居及養生智慧定位提供適合公益設施

配合地區的發展特性與市府公益性設施的需求分析，本基地將提供符合全齡、無障礙等特定的公益性設施，如社福、日照、社會住宅等類型之設施，亦可配合周圍社區需求規劃道路廣場用地，方便社區進出需求。

五、串連民族路的商業活動機能並改善人行公共空間

未來社區發展除了優質住宅社區外，提供必要的商業活動將提升此社區生活機能的便利性，因此於地面層及地面二層，提供必要的鄰里性商業逛選活動空間，延續民族路商業環境並避免因沿街店鋪造成的交通衝擊。

六、保留與移植目前基地內特色植栽意象

基地既有水肥處理廠設施已拆除清理，現況植栽茂密，未來開發應體現基地原有植栽特色，保留或移植大型喬木至公園用地配置，配合地下停車場覆土高差，設計多層次斜坡及景觀設施，營造成為具特色的階梯公園。並藉由四周圍的街巷人行空間，將綠意延續到相鄰街區。

六、基地避免直接面對聯外道路設置地下室進出口

基地緊鄰民族一路與大中二路二條聯外道路，為減少基地內設置

之地下停車場進出停等車流對現有道路行車順暢之干擾，基地開發設置之地下停車場進出口應距離二條聯外道路30公尺以上，並儘量利用現有交叉路口進出，以達社區內外車流動線獨立分離之原則。



圖 4-1 計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖



圖 4-2 計畫範圍車道進出口動線構想圖

第五章 實質發展內容

第一節 居住密度及容納人口

一、居住密度

參照變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案之內容，本細部計畫區居住密度為 456 人/公頃。

二、本細部計畫容納人口

第五種住宅之容積率為 420%，可供居住使用樓地板面積共 5.922 公頃，經計算，新劃設之住宅區約可容納 1,184 人。如表 5-1 所示：

表 5-1 計畫範圍容納人口推估表

土地使用分區	計畫面積(公頃)	容積率(%)	供居住使用樓地板面積(公頃)	平均每人享有樓地板面積(m ²)	容納人口(人)
住宅區	1.41	420%	5.922	50	1,184

資料來源：本計畫彙整。

第二節 土地使用及公共設施計畫

本計畫發展目標為「優質生活·全齡共居」之願景，並考量計畫範圍周圍大多為高層住宅社區，同時配合鄰近的醫院及學校資源，依據高雄市主要計畫分區類別劃設原則，住宅區街廓臨計畫道路寬度達 30M 以上者，劃設為第五種住宅區且不得大於鄰近相同性質街廓使用分區容積率之規定，劃設為第五種住宅區；並規劃必要的公園用地與廣場用地(兼供道路使用)。

考量未來住宅區出入條件、公務車使用及身心障礙福利機構臨路條件，於基地西側及正對榮耀街口處劃設廣場用地(兼供道路使用)，並將公園用地集中留設於基地北側靠近周遭住宅區處，以增加公園之服務容量，擴大公園使用效益。本計畫土地使用面積及位置示意圖詳表 5-2 及圖 5-1 所示。

一、第五種住宅區

本計畫劃設第五種住宅區，面積為 1.4154 公頃，佔本計畫總面積 78.25%。

二、公園用地

本計畫劃設一處公園用地，面積 0.2764 公頃，占計畫總面積 15.28%，提供公眾休息遊憩使用。

三、廣場用地(兼供道路使用)

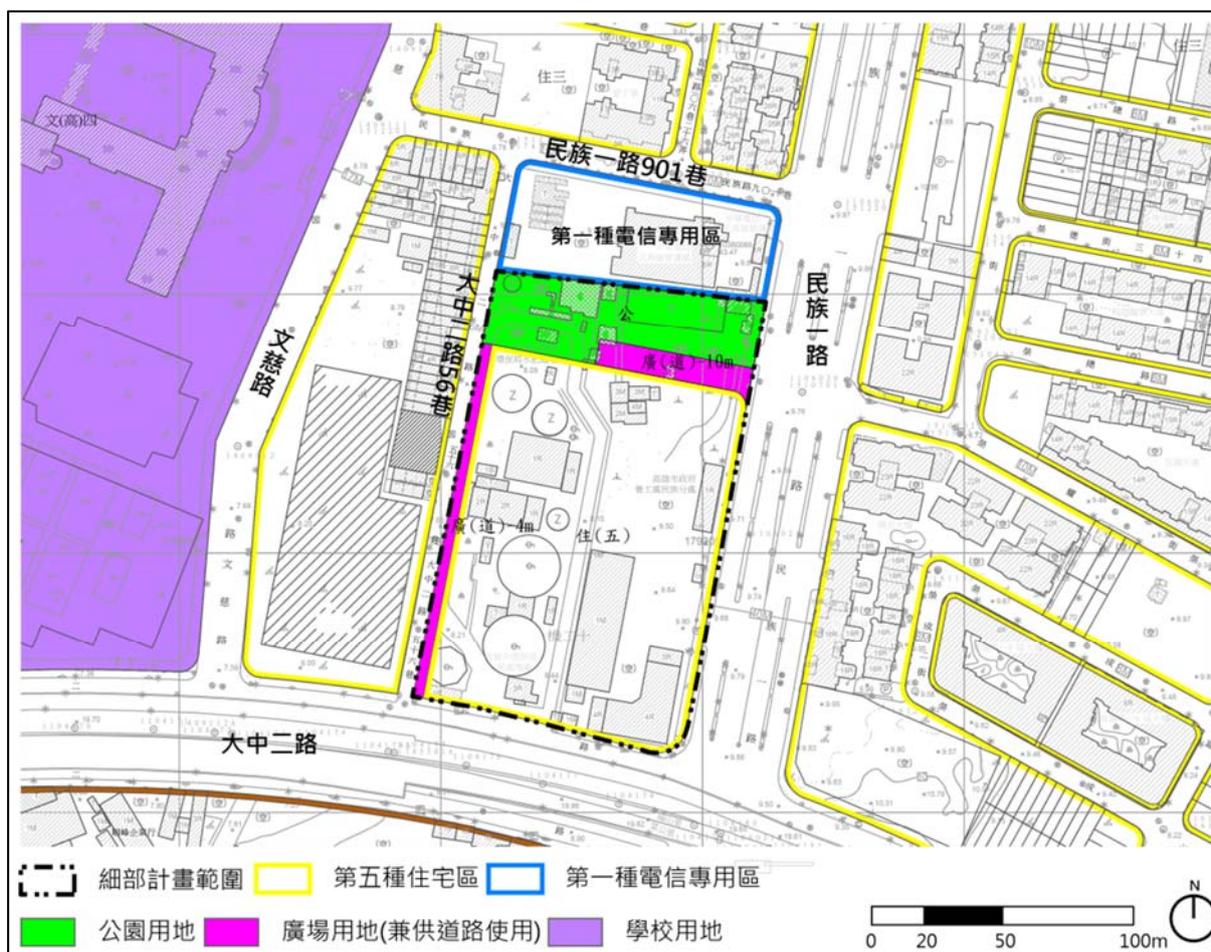
本計畫劃設兩處廣場用地(兼供道路使用)，面積 0.1170 公頃，北側為 10 公尺廣場用地(兼供道路使用)，西側為 4 公尺廣場用地(兼供道路使用)，占計畫總面積 6.47%，供基地內部車輛出入使用。

表 5-2 計畫範圍土地使用分區綜理表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第五種住宅區	1.4154	78.25
公共設施用地	公園用地	0.2764	15.28
	廣場用地(兼供道路使用)	0.1170	6.47
合計		1.8088	100.00

資料來源：本計畫彙整。

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-1 擬定細部計畫示意圖

第三節 道路系統計畫

一、道路層級

(一) 聯外道路

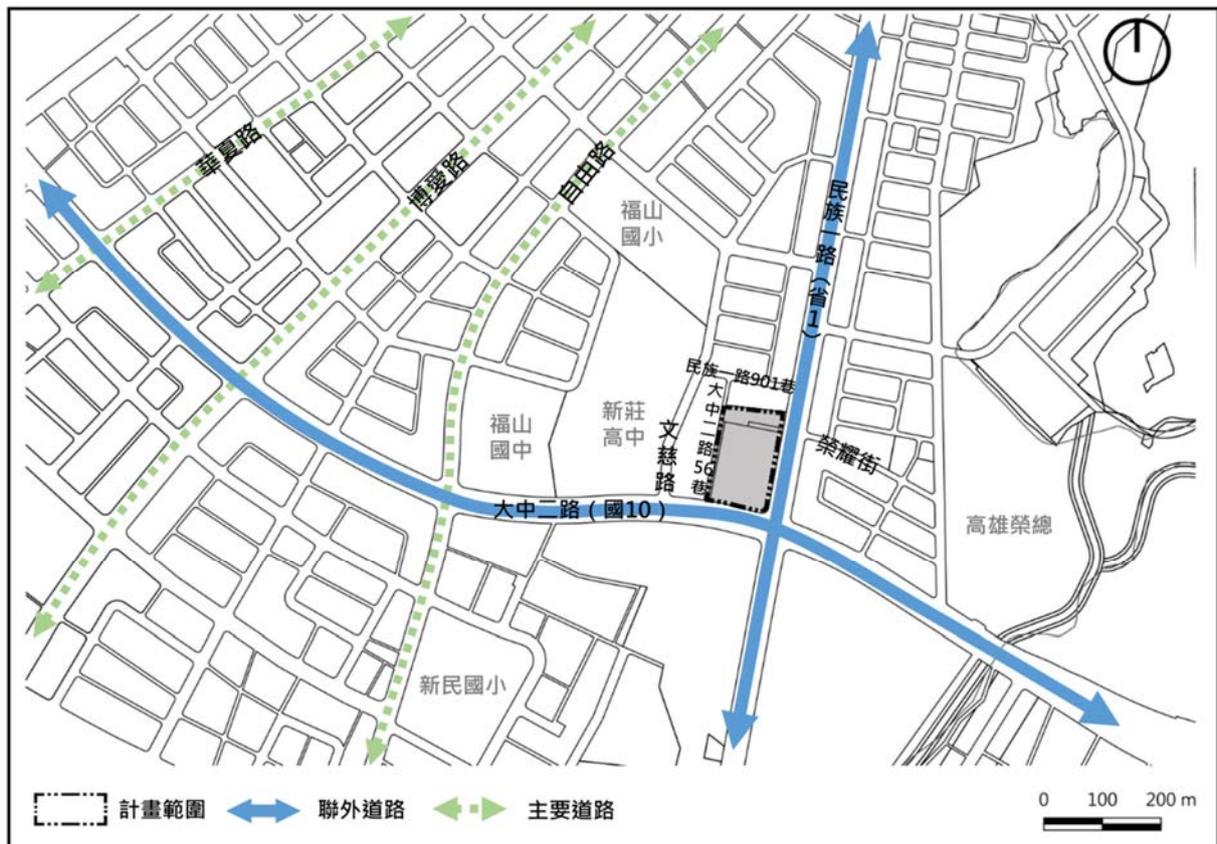
計畫範圍以大中二路(國道10號橋下道路)及民族一路(省道臺1線)為聯外道路。沿民族路可通往高雄市中心區，往北可抵達楠梓、橋頭等地；而大中路則可往西抵達仁武、大社，往東則可以抵達高鐵左營站。

(二)主要道路

計畫範圍周圍僅距基地約 400 公尺之自由路(28m)為主要道路，其與聯外道路大中路相連接，且可往南抵達高雄市中心區，為高雄市重要的南北向幹道。

(三)出入道路

計畫範圍西側之大中二路 56 巷及東側之榮耀街等專供基地出入使用，寬度為 6~10m 之道路為出入道路。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-2 計畫範圍交通系統計畫示意圖

二、變更後交通服務水準評估

計畫範圍未來開發後，民族一路及大中二路所受交通衝擊影響最大，同時根據本市交通局每月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整（南北向及東西向）之調查資料結果，顯示於平日昏峰時段交通流量最大，因此本節將針對平日昏峰時段之交通衝擊影響進行分析，並採用變更後新增總戶數推算產生之車旅次以進行評估。

(一) 交通服務水準評估

1. 住宅區產生人旅次

計畫範圍未來預估將有 872 戶，包含一般住宅 727 戶，社會住宅 145 戶，參考民國 98 年交通局「高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書」之數據，以左營區人口數及其旅次產生、旅次吸引量之比例預估計畫範圍未來旅次產生及旅次吸引量。由於計畫範圍以住宅區為主，推估之旅次將扣除非家旅次後再進行分派；據統計，左營區非家旅次比例約佔 10.1%。經計算，計畫範圍未來開發後昏峰時段將產生約 3,750 人旅次。

表 5-3 計畫範圍預估之旅次吸引量

項目	人口數	旅次吸引
左營區(98年)	236,763	441,811
計畫範圍	2,236	4,172
扣除非家旅次(10.1%)		3,750

資料來源：高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書。高雄市政府交通局。民國 98 年 6 月。
註：計畫範圍人口數以預估之戶數*福山里平均戶量(2.56 人/戶)

2. 住宅區產生車旅次

考量開發項目特性，此次評估使用之運具選擇比例、乘載率及小汽車當量皆參考民國 105 年「高雄市苓雅區苓洲段 194 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程環境影響說明書」中住宅使用之調查數據，該案所開發之集合住宅類型與本案相似。經計算，預估昏峰時段將產生約 1,497 車旅次。

表 5-4 住宅使用之運具分配率與當量表

使用型態	車種	小客車	機車	大眾運輸	自行車	步行
	當量	1	0.3	1.5	1	-
住宅區		20.0%	28%	58%	6%	4%

資料來源：高雄市苓雅區苓洲段 194 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程環境影響說明書。行政院環保署。民國 105 年 04 月。

表 5-5 住宅使用之運具乘載率

車種 乘載率(人/車)	小客車	機車	大眾運輸	自行車	步行
住宅區	1.28	1.42	5	1	-

資料來源：高雄市苓雅區苓洲段 194 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程環境影響說明書。行政院環保署。民國 105 年 04 月。

表 5-6 住宅使用產生車旅次量推估彙整表

運具		小客車	機車	大眾運輸	自行車	步行	總計
小汽車當量		1	0.3	1.5	1	-	
昏峰	820	460	68	150	0	5	1,497

資料來源：本計畫彙整。

註：計算公式：人旅次/乘載率*交通工具分配率*小客車當量=車旅次。

3. 變更後交通服務水準

本計畫係依據現況交通流量比例，進行衍生交通量之分派。就本計畫預測之交通旅次分佈型態及影響範圍進出道路系統之分佈狀況，將計畫範圍開發後昏峰衍生交通量指派至鄰近道路系統。

經計算，計畫範圍開發後，僅大中二路往西方向仍維持在 B 級，其餘路段服務水準大多下降一個等級，但仍維持在 D 級以上之服務水準，屬可接受之範圍，分析結果如表 5-7 及圖 5-3 所示。

表 5-7 計畫範圍開發後平日昏峰主要路段服務水準分析表

路名	方向	道路容量	流量	V/C	服務水準	新增流量	新流量	新 V/C	開發後服務水準
大中二路	往東	2700	1,642	0.61	C	308	1,950	0.72	D
	往西	3800	1,492	0.39	B	280	1,772	0.47	B
民族一路	往北	3600	2,494	0.69	C	468	2,962	0.82	D
	往南	4900	2,344	0.48	B	440	2,784	0.57	C

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：民國 110 年 7 月 6 日(二)17 時至 18 時）。



資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：民國110年7月6日(二)17時至18時）。

圖 5-3 計畫範圍開發後平日昏峰主要路段服務水準示意圖

(二) 民族一路北向左轉車道增設評估

民族一路一側之出入口主要供社會住宅、公益設施與工程車輛進出，未來開發後民族一路北向將產生轉向需求，然目前平日昏峰時段往北向之服務水準於開發後將下降至 D 級，故本節評估是否縮減南向部份車道。以增設北向左轉車道進入基地，以避免影響直行車流，提高服務水準。

1. 民族一路由左轉進入國 10 車道經現況調查有回堵情形，縮減車道不易

由於如欲增設左轉車道，須調整現有路型配置，故先針對南向左轉進入國 10 車道進行停等調查，以了解車流量最大之平日昏峰時段左轉車道之需求狀況。

調查結果如表 5-8 所示。結果顯示民族一路南向左轉車道於昏峰時段每小時約有 43% 時段有壅塞回堵情形，顯示現有規劃南向之三線道直行仍有保留之必要。

表 5-8 民族一路南向左轉車道停等調查表

民族一路南向左轉車道回堵次數		
調查時段	壅塞時段	壅塞比例
7	3	42.85%

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：民國 110 年 7 月 6 日(二)17 時至 18 時)。

2. 建議：不增設左轉車道且不增設左轉專用號誌

由於南向左轉車道仍有回堵情形，為避免其回堵情形加重或受左轉進入基地車流的干擾，本報告不建議民族一路與榮耀路口設置北向左轉車道，且不建議民族一路北向於榮耀路口設置左轉號誌。進入基地內之車行動線依進場離場動線作規劃安排為準。

(三) 結論

1. 交通衝擊影響評估

本次交通衝擊評估主要針對變更後交通流量影響較大之中二路及民族一路進行分析，同時根據本市交通局每月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整（南北向及東西向）之調查資料結果，針對交通流量最大之平日昏峰時段進行交通衝擊評估。

據現況調查，平日昏峰兩條聯外道路之服務水準為 B 級或 C 級。在交通衝擊影響方面，本次採用住宅區新增總戶數進行預測分析，結果為開發後路段服務水準大多維持或下降一個等級，然整體仍維持在 D 級以上之服務水準，屬可接受之範圍。其中大中二路往東向及民族一路往北向之服務水準將降至 D 級，建議應做社區路口車道調整改善，而配合細部計畫增設之 4 米廣場用地(兼供道路使用)，使大中二路 56 巷拓寬至 10 米，亦可適時疏解車流。

2. 民族一路北向與榮耀街交會處不建議增設左轉車道及號誌

未來開發後民族一路北向將產生轉向需求，然目前平日昏峰時段往北向之服務水準於開發後將下降至 D 級，故考慮增設北向左轉車道以避免影響直行車流。由於如欲增設左轉車道，須調整現有路型配置，故先針對南向左轉車道進行停等調查，以了解車流量最大之平日昏峰時段左轉車道之需求狀況，調查結果顯示民族一路南向左轉車道於昏峰時段每小時約有 43% 時段有壅塞回堵情況，現有規劃之三線道仍有保留之必要。由於南向左轉車道仍有回堵情形，為避免其回堵情形加重，不建議民族一路與榮耀路口設置北向左轉車道，且不建議民族一路北向於榮耀路口設置左轉號誌。進入基地內之車行動線依進場離場動線作規劃安排為準。

第四節 都市防災計畫

依「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第 6 條，分析本計畫範圍周邊地區之都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，並據以擬定都市防災計畫。

一、防災範圍之劃定

本次都市防災分析以「高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫區」為範圍，針對鄰近本計畫地區可供避難使用之設施、防災重點與可能波及本計畫區之災害地區一併考慮，納入勘查範圍。

二、防災避難空間或據點

（一）臨時收容場所

鄰近本計畫之公 13 用地及本計畫公園用地可作為臨時收容場所。

（二）中長期收容場所

鄰近本計畫之文高 4 用地(新莊高中)、文中 27 用地(福山國中)及文小 25 用地(福山國小)可作為中長期收容場所。

（三）救災支援站

新莊派出所可作為防災支援據點。

四、避難及救災動線

（一）緊急救援道路(20 公尺寬以上)

本計畫鄰近之緊急救援道路為民族一路、大中二路、自由路。

（二）救援輸送道路(15 公尺寬以上)

本計畫鄰近之救援輸送道路為文慈路，其功能主要供消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點。

（三）避難輔助道路(15 公尺寬以下)

本計畫之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-4 計畫範圍防災系統計畫示意圖

第六章 都市更新計畫

本細部計畫案考量基地使用現況及周邊社區整體服務機能提昇之需求，特研提都市更新計畫並參考高雄市政府公告之「高雄市都市更新自治條例」第 3 條，劃定都市更新地區並指定都市更新單元，相關計畫內容說明如下：

第一節 更新地區範圍

一、更新地區劃設原則

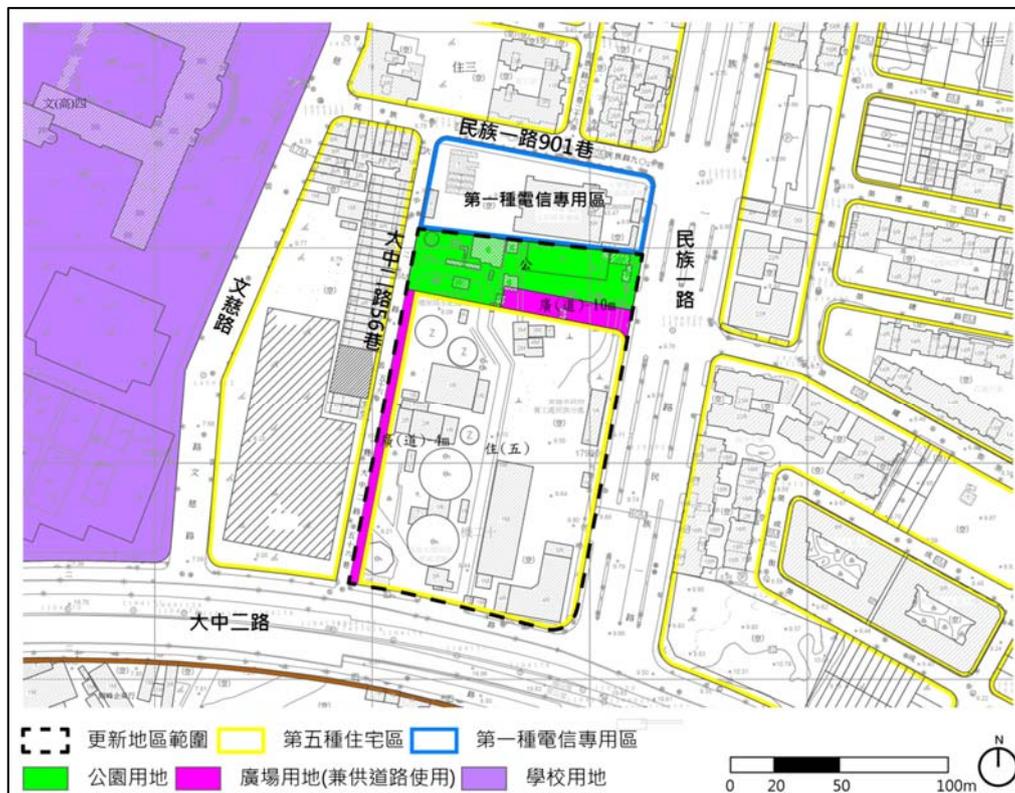
為促進土地有計畫之再開發利用，復甦周邊都市機能、改善居住環境與景觀，本計畫範圍全區依都市更新條例第 5 條劃定更新地區。

二、更新地區劃設範圍

本案劃設都市更新地區範圍如下，詳見圖 6-1 所示：

- (一)東至民族一路。
- (二)南側緊鄰國道 10 號高架橋下平面道路大中二路。
- (三)西接大中二路 56 巷。
- (四)北側臨中華電信北高雄營運處(第一種電信專用區)。

都市更新地區範圍為第五種住宅區、公園用地及廣場用地(兼供道路使用)，面積約 18,088 平方公尺。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-1 劃定都市更新地區範圍示意圖

第二節 基本目標與策略

一、基本目標

於本更新地區內實施更新事業時，應依本計畫第四章「優質生活·全齡共居」之願景為定位，提供住宅機能，並塑造良好的居住環境及相關服務設施。

計畫範圍聯外交通區位便捷，位處高雄市蛋黃區的黃金地段，所在之福山里亦為全國人數最多的里，因此本都市更新計畫的基地基本發展目標，包括：

(一)善用交通區位優勢，提高更新地區聯外務效益

都市更新地區位於高鐵站、國道 10 號交流道、捷運紅線及輕軌捷運 2 公里服務範圍內，基地直接面臨省道臺 1 線民族路及大中二路，可達成區域性通勤服務之目標。

(二)延伸周邊產業與生活機能，提昇再發展服務的主題價值

都市更新地區鄰近巨蛋、HOLA 及義享天地商圈，教育學區完備，生活機能服務性質多元；加上高鐵左營站、榮總醫學園區的區域性主題設施，未來應提供區域性的多元服務園區的方向，發揮都市更新事業的活化價值。

(三)營造區內外開放空間系統的連續性，落實社區的多元休憩服

都市更新地區有區域性的蓮池潭、金獅湖、澄清湖大型湖泊型開放空間，也有全市性的愛河水系、微笑公園與福山親子共融式特色公園。本案再發展應善用基地內部中庭空間與退縮帶建構的特性綠網，作為與外部開放空間的接點，以擴大北高雄綠地空間的綠意。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-2 再發展目標示意圖

二、都市更新推動策略

因應計畫範圍區位條件與周圍資源特色，未來都市更新策略應著重於「優質生活·全齡共居」目標的達成，並提供友善的社會住宅。推動的策略重點如下：

(一)主題使用機能策略

整體機能以住宅使用為主、臨民族一路 1-2 樓配置鄰里商業服務為輔，打造健康、舒適、便利之「全齡生態系」社區

(二)附屬服務機能策略

提供北高雄地區一處結合社福、日照、社會社宅等公益設施及高品質共融住宅社區的都市環境

(三)公共空間服務機能策略

運用基地內綠化資源，移植至細部計畫增設的公園用地上，創造開放空間的特色與綠意。

(四)交通服務管理策略

因應周邊地區交通動線的飽和程度，更新地區再發展應強化交通系統的服務水準評估，降低新開發量體引入的活動車流，影響聯外道路車流的順暢。

第三節 實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

依據前節規劃原則，考量細部計畫基地的區位條件與周邊發展特性，後續推動都市更新開發之規劃構想如下：

(一)鄰近榮總優勢提供全齡智慧住宅機能

基地與高雄榮總醫學中心僅三百公尺距離，且基地為 1.81 公頃規模之完整街廓，具備開發成全齡養生智慧住宅社區機能之條件，因此建議地區開發應強調運用榮耀街與榮總醫學園區連結效果，並配合留設必要之出入口與開放心象節點。

(二)配合全齡共居及養生智慧定位提供適合公益設施

配合地區的發展特性與市府公益性設施的需求分析，本基地將提供符合全齡、無障礙等特定的公益性設施，如社福、日照、社會住宅等類型之設施，亦可配合周圍社區需求規劃道路廣場用地，方便社區進出需求。

(三)配合更新事業，活化土地資產，引導社區再發展

善用本更新地區基地區位條件優勢，引入具需求之公益設施項目，透過都市更新的方式有效活化土地資產，提升計畫區之生活品質，進而引導社區再發展。

二、公共設施改善計畫構想

(一)強化與鄰近校園及開放空間系統之連結

基地西側鄰近新莊高中及福山國中，皆為高雄市優質的校園環境，基地開發可結合校園與學區概念，強化周圍通學道路連結，並於路口節點留設開放空間與等停系統，創造優質的社區環境。

(二)配合全齡共居及養生智慧定位提供適合公益設施

配合地區的發展特性與市府公益性設施的需求分析，本基地將提供符合全齡、無障礙等特定的公益性設施，如社福、日照、社會住宅等類型之設施，亦可配合周圍社區需求規劃道路廣場用地，方便社區進出需求。

(三)保留與移植目前基地內特色植栽意象

基地既有水肥處理廠設施已拆除清理，現況植栽茂密，未來開發應體現基地原有植栽特色，保留或移植大型喬木至公園用地配置，配合地下停車場覆土高差，設計多層次斜坡及景觀設施，營造成為具特色的階梯公園。並藉由四周圍的街巷人行空間，將綠意延續到相鄰街區。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-3 計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖



圖例 C:::1 計畫範圍

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. 回饋公園供公眾休憩使用及地下停車 | 6. 保留移植原計畫區內大型喬木 |
| 2. 配合全齡共居及養生智慧定位提供適合公益設施 | 7. 退縮創造延續性林蔭人行空間 |
| 3. 鄰近榮總優勢提供全齡智慧住宅機能 | 8. 廣(道) 4m擴大原巷道服務 |
| 4. 串聯民族路的商業活動機能並改善人行公共空間 | 9. 廣(道) 10m供公益設施及社區進出 |
| 5. 街角節點開放空間 | |

資料來源：本計畫繪製。

圖 6-4 都市更新規劃構想圖

三、交通運輸系統構想

(一)交通服務便捷、周邊地區發展成熟

本更新地區基地臨國道 1 號及省道臺 1 線，沿大中二路向東直行可抵達左營高鐵站，交通區位條件良好，同時周遭亦有高雄榮民總醫院之醫療資源、新莊高中周圍之商圈資源以及蓮池潭、金獅湖之觀光資源，整體發展已相當成熟。

(二)串連民族路的商業活動機能並改善人行公共空間

未來社區發展除了優質住宅社區外，提供必要的商業活動將提升此社區生活機能的便利性，因此於地面層及地面二層，提供必要的鄰里性商業逛選活動空間，延續民族路商業環境並避免因沿街店鋪造成的交通衝擊。

(三)民族一路北向不宜增設左轉車道

未來開發後民族一路北向將產生轉向需求，惟調查結果顯示民族一路南向左轉車道於昏峰時段每小時約有 43% 時段有壅塞回堵情況，現有規劃之三線道仍有保留之必要。由於南向左轉車道仍有回堵情形，為避免其回堵情形加重，不建議民族一路與榮耀路口設置北向左轉車道，且不建議民族一路北向於榮耀路口設置左轉號誌。

(四)基地避免直接面對聯外道路設置地下室進出口

基地緊鄰民族一路與大中二路二條聯外道路，為減少基地內設置之地下停車場進出停等車流對現有道路行車順暢之干擾，基地開發設置之地下停車場進出口應距離二條聯外道路 30 公尺以上，並儘量利用現有交叉路口進出，以達社區內外車流動線獨立分離之原則。



圖 6-5 計畫範圍車道進出口動線構想圖

四、防災、救災空間構想

(一) 防災避難空間或據點

1. 臨時收容場所

鄰近本計畫之公 13 用地及本計畫公園用地可作為臨時收容場所。

2. 中長期收容場所

鄰近本計畫之文高 4 用地(新莊高中)、文中 27 用地(福山國中)及文小 25 用地(福山國小)可作為中長期收容場所。

3. 救災支援站

新莊派出所可作為防災支援據點。

(二) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路(20 公尺寬以上)

本計畫鄰近之緊急救援道路為民族一路、大中二路、自由路。

2. 救援輸送道路(15 公尺寬以上)

本計畫鄰近之救援輸送道路為文慈路，其功能主要供消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點。

3. 避難輔助道路(15 公尺寬以下)

本計畫之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-6 計畫範圍防災系統計畫示意圖

第四節 其他應表明事項

一、更新單元劃定基準

本都市更新地區範圍內，實施者或土地及合法建築物所有權人，符合下列規定之一者，得自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業：

- (一)完整街廓或都市更新地區全區。
- (二)都市更新地區內臨接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以

上。

(三)都市更新地區內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。

(四)符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場等時，其臨接部分之邊界得視為街廓邊界。

二、其他

(一)都市設計基準

本都市更新單元後續開發建築應辦理都市設計審議，並依本細部計畫訂定之都市設計基準辦理開發建築。

(二)都市更新建築容積獎勵申請規定

本計畫後續辦理都市更新事業計畫審議階段，應優先取得「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條獎勵項目達30%之額度後，始得續申請其他獎勵項目。

(三)捐贈經費協助市府興闢都市更新地區內公共設施用地

都市更新事業計畫應依工務主管機關核定開闢都市更新地區內公園用地(含地下停車場)及廣場用地(兼供道路使用)之工程經費，由實施者全額捐贈經費並繳納入帳「高雄市城鄉發展及都市更新基金」專戶，協助工務主管機關負責都市更新地區內公共設施用地之開闢。相關捐贈之經費得全額納入共同負擔費用，並依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第五條之規定，申請獎勵容積。

第七章 事業及財務計畫

第一節 開發主體與開發方式

一、開發主體

本細部計畫依 86 年 8 月 12 日變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案劃設第五種住宅區及必要之公園、廣場用地(兼供道路使用)等公共設施用地；公共設施及第五種住宅區，由高雄市政府以公辦都市更新方式辦理開發。開發主體為高雄市政府或都市更新事業計畫之實施者。

二、開發方式

計畫區內公共設施用地配合都市更新事業計畫辦理開闢。

第二節 財務計畫

一、開闢費用概估

本計畫共計開闢各項公共設施約 0.39 公頃，總計費用約為 6,217.5 萬元，由本府編列預算或納入都市更新事業計畫辦理開闢。

(一)公園用地

公園用地劃設面積共 2,764 平方公尺，其中平面公園開闢工程費用為 2,500 元/平方公尺，地下停車場開闢費用約 5,000 萬元。共計 5,691 萬元。

(二)廣場用地(兼供道路使用)

廣場用地(兼供道路使用)劃設面積共 1,170 平方公尺，開闢工程費用為 4,500 元/平方公尺，共計 526.5 萬元。

二、經費來源

本細部計畫公共設施開闢經費來源，如表 7-1 所示，主要納入都市更新事業計畫，由實施者辦理經費捐贈及協助公共設施開發，相關費用得納入都市更新事業計畫之共同負擔費用。

表 7-1 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開關經費(萬元)			主辦單位	實施進度	經費來源	備註
		徵收	撥用	區段徵收	其他	補償費	工程費	合計				
公園用地 (含地下停車場)	0.2764				V	-	5,691.0	5,691.0	高雄市 政府或 都市更 新事業 實施者	112 至 115	高雄市城鄉 發展及都市 更新基金預 算或納入都 市更新事業 計畫辦理開 闢。	
廣場用地 (兼供道路使用)	0.1170				V	-	526.5	526.5				
合計	0.3934					-		6,217.5				

資料來源：本計畫彙整。

註：本表所列開關經費及預計完成期限，得視實際情況酌予調整。

第八章 土地使用分區管制與都市設計基準

第一節 土地使用分區管制要點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提昇之規範。

本計畫範圍土地使用分區管制及都市設計基準除下列規定外，其餘未規定事項，依所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：

第一條 本要點依「都市計畫法」第22條規定訂定之。

第二條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建築率、容積率等，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理

第三條 第五種住宅區自基地境界線退縮建築規定如下，並開放供公共空間之用，建築退縮部分得計入法定空地，該退縮部分不得設置圍牆及側牆，如圖8-1所示。

- 一、臨廣場用地(兼供道路使用)及東側臨計畫道路(民族一路)：自基地境界線退縮至少5公尺建築。
- 二、臨南側計畫道路(大中二路)：自基地境界線退縮至少10公尺建築。



資料來源：本計畫繪製。

圖 8-1 建築基地退縮建築規定示意圖

第二節 都市設計基準

為落實本區都市計畫之規劃、健全地區發展、並塑造本區獨特之都市意象，提升居住及社會福利等機能，將計畫範圍全區劃為都市設計管制範圍，訂定都市設計基準。

壹、總則

- 一、計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。
- 二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 三、本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- 四、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

貳、都市設計管制地區範圍

本計畫範圍內全區應實施都市設計管制地區，如圖 8-2 所示。



圖 8-2 都市設計管制地區範圍圖

參、都市設計基準

一、都市設計構想

本基地空間規劃構想配合便捷的交通與鄰近高雄榮民總醫院及校園環境空間，未來發展方向在於「優質生活·全齡共居」之發展定位，社區發展設定為「高層景觀、中庭綠意、休閒商業」為主要的發展概念。其整體構想如下：

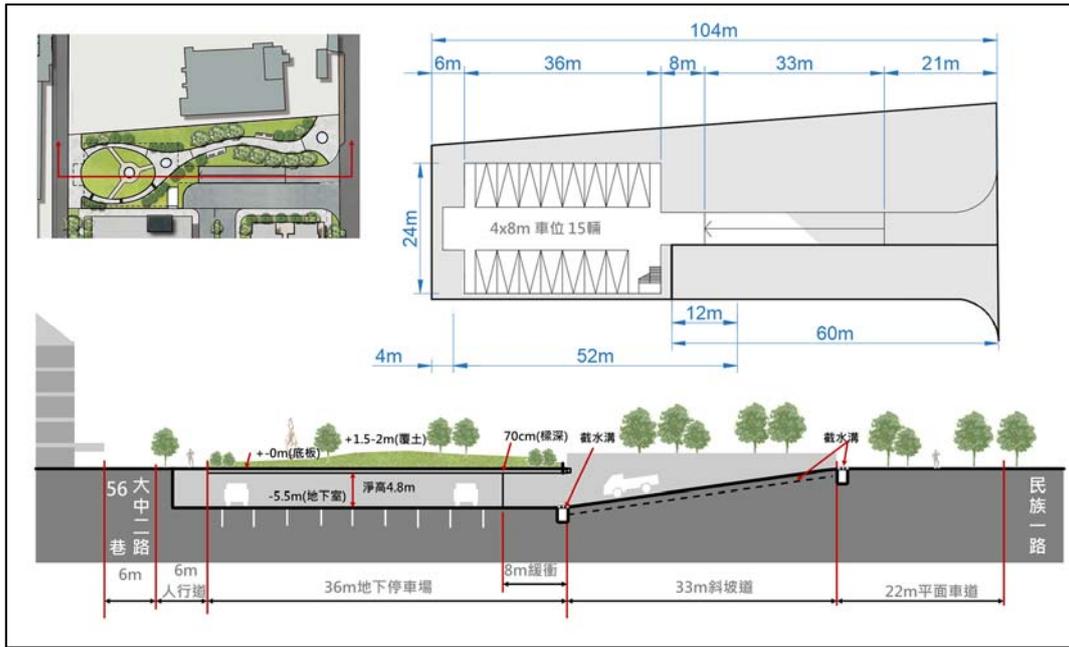
- (一)開放空間構想：以公園為主要開放空間節點並於重要路口提供必要的節點停留空間，並運用系統性的步道系統加以串連。
- (二)交通動線構想：整合基地內人行與車行動線，以適當的人行步道退縮配合延續性的林蔭植栽，創造舒適休閒步行空間，基地內停車出入口應盡量降低對周圍交通與社區環境的衝擊。
- (三)土地使用構想：創造地面層商業或公共活動與沿街의 互動性，並重視住宅環境的寧適性。

二、開放空間設計基準

- (一)退縮地開放空間原則應與公有人行道共構設計或配合已完成之公有人行道整合設計。
- (二)民族一路與大中二路規定設置之節點廣場應開放供路口退縮人行道連結與停留休憩機能。

三、公共設施設計基準

- (一)公園用地之綠覆率不得小於 75%。
- (二)公園、人行步道及廣場用地之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。
- (三)公園用地依工務機關需求應設置至少供 15 位工程車輛停放之地下停車場，其廢氣排出口、通風口，應予以美化，設置位置避免面對人行步道及廣場用地(兼供道路使用)。
- (四)公園多目標地下停車場結構上方可種植喬木部分覆土深度應為 1.5 公尺至 2 公尺，並於車道坡道四周及入口處設置截水溝以利排水，如圖 8-3 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 8-3 公園多目標地下停車場管制示意圖

四、建築物配置設計基準

- (一)住宅區內建築開發盡量留設集中式的大型的中庭花園開放空間，強調優質的社區戶外休憩與交流機能。
- (二)沿民族路側建築應留設至少高 8 公尺且寬 8 公尺的入口廣場連結中庭空間，強調社區綠意與民族一路的視覺延伸意象，如圖 8-4 所示。



圖 8-4 建築基地留設入口廣場位置說明圖

五、基地於民族一路與大中二路路口交會處：至少留設 200 平方公尺之街角節點廣場，如圖 8-5 所示。



圖 8-5 街角節點廣場開放空間位置圖

六、車行系統與停車場出入管制基準

(一)為建立良好行車秩序及交通順暢度，計畫範圍內本地區內道路、停車場與出入口、車行及服務動線等，應參考圖 8-6 原則辦理。

(二)建築基地內社區停車場出入口應距離路口 30 公尺以上設置，且應配合二處廣場用地(兼供道路)之位置進行規劃，如圖 8-6 所示。

(三)建築基地內社區停車場入口應於基地內沿廣(道)設置等候車道至少 30 公尺。

七、基地內機車停車位除應符合法規檢討外，如規劃社會住宅之使用時，社會住宅其機車停車位數量應符合 1 戶 1.2 個機車位之設置規定。



圖 8-6 建築基地車道進出口說明圖

附錄一 簽准個案變更同意文件

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都開處

承辦人：朱冠珠

電話：07-336-8333#2244

傳真：07-3318882

電子信箱：doremil1@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年6月10日

發文字號：高市府都發開字第11032576100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：「變更原高雄市主要計畫(左營區)機關用地(機20)為住宅區
(配合機20公辦都更土地開發)案」經本府認定為適應經濟
發展之需要，准依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都
市計畫個案變更，請查照。

訂

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府都市發展局(都規科、都更科、都開處)

線

市長 陳其邁

附錄二 細部計畫範圍土地清冊

附表 3-1 主要計畫變更範圍土地清冊表

項次	行政區	地段	地號	使用分區	權屬	管理機關	變更面積(m ²)
1	高雄市 左營區	菜公段 一小段	706	機關用地	市有	高雄市政府工務局 養工處	636
2	高雄市 左營區	菜公段 一小段	708	機關用地	市有	高雄市政府環保局	752
3	高雄市 左營區	菜公段 一小段	708-2	機關用地	市有	高雄市政府環保局	3
4	高雄市 左營區	菜公段 一小段	572-2	機關用地	市有	高雄市政府環保局	26
5	高雄市 左營區	菜公段 一小段	573	機關用地	市有	高雄市政府環保局	13,797
6	高雄市 左營區	菜公段 一小段		機關用地	國有		1,205
7	高雄市 左營區	菜公段 一小段	572-3	機關用地	國有	交通部高速公路局	1
8	高雄市 左營區	菜公段 一小段	705	機關用地	國有	高雄市政府工務局	1,324
9	高雄市 左營區	菜公段 一小段	707	機關用地	國有	高雄市政府工務局	240
10	高雄市 左營區	菜公段 一小段	707-1	機關用地	國有	高雄市政府環保局	100
11	高雄市 左營區	菜公段 一小段	707-3	機關用地	國有	財政部國有財產署	1
12	高雄市 左營區	菜公段 一小段	707-5	機關用地	國有	財政部國有財產署	1
13	高雄市 左營區	菜公段 一小段	709-1	機關用地	國有	交通部高速公路局	2

查詢日期：110.7.28。

附錄四 交通評估報告

高雄市左營機 20 用地公辦都市更新開發案

【交通評估報告】

委託單位：高雄市政府都市發展局

規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

中華民國 110 年 7 月

110.7 交通評估報告交通局審查意見回覆對照表

項次	交通局意見	回覆意見	頁數
1.	養工處停車場離場動線與住宅、公益設施停車場離場動線於民族路口產生衝突點，建議將各基地出口整併為一處或以其他管理方式，避免上述交織情形產生	修正報告書內容 第一節交通改善設計原則中，已補充「廣場用地(兼供道路使用)與民族一路路口設計原則」，未來可透過其他管理方式，如號誌、標誌、或管束養工處工程車禮讓廣兼道汽車等方式降低衝突。	P. 29
2.	本案規劃一般住宅、社會住宅共 872 戶，且基地內設有公務機關、公益設施等建築，開發量體大，惟報告書未見停車空間之規劃，以及各建築衍生之停車需求是否能滿足等，請補充敘明。	修正報告書內容 1. 於 P. 20 補充停車空間規劃之內容，本案規劃地下 1 至 4 層為停車空間，共計 1,052 個汽車格、1,239 個機車格。 2. 於 P. 26 補充衍生停車供需分析內容，本案停車規劃已滿足每戶汽、機車停車位至少各 1 輛、社會住宅每戶機車停車位至少 1.2 輛之原則，同時亦符合法定需求，尚屬合理規劃。	P. 20、 26
3.	運具分配的參數值，建議實地調查周邊相同類型的建築作為分析之基礎。	修正報告書內容 衍生車旅次分析之計算中，運具分配率、乘載率及小汽車當量參考與本案開發項目類型相似之民國 105 年「高雄市苓雅區苓洲段 194 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程環境影響說明書」。	P. 23
4.	P. 25~27，民族一路北向如不提供於民族一路/榮耀街左轉進場，則應佈設相關管制及導引標誌，進場動線亦可多元化設計，以達分流效果。	修正報告書內容 第一節交通改善設計原則中，補充「民族一路北向車道設計原則」，為更強化分流效果，可於北向車道設置路面標線、路口號誌及禁止左轉標誌進行管制。	P. 29
5.	建議後續將相關意見製作成相對應之審查意見回復表，俾利後續審查作業。	依審查意見製作意見回覆表。	
6.	本案屬建築物交通影響評估準則第 1 類(辦公	後續於都市更新事業招商文件中載明：本案開發階段，如建築規	

項次	交通局意見	回覆意見	頁數
	室)之建築，樓地板面積達 24,000 平方公尺或停車位數達 150 席以上，後續仍應提送本市建築物交通影響評估審議會審議。	模達「建築物交通影響評估準則」之規定，應提送本市建築物交通影響評估審議會審議。	

目 錄

第一章 前言	1
第一節 工作內容與方法	1
第二節 研究範圍	2
第三節 基地開發特性說明	3
第二章 基地周邊現況	4
第一節 土地使用發展現況	4
第二節 道路系統現況	5
第三節 道路服務水準分析	7
第四節 停車供需現況分析	11
第五節 大眾運輸系統現況	13
第三章 開發方案	16
第一節 開發構想	16
第二節 開發內容	17
第四章 交通影響分析	21
第一節 基地開發衍生交通量推估	21
第二節 交通影響分析	23
第五章 交通改善措施及建議	28
第一節 交通改善設計原則	28
第二節 交通改善建議	29

圖目錄

圖 1-1	工作流程圖.....	2
圖 1-2	本計畫範圍示意圖.....	3
圖 2-1	計畫範圍基地現況特性示意圖.....	4
圖 2-2	計畫範圍及周邊土地使用現況示意圖.....	5
圖 2-3	計畫區周邊交通系統示意圖.....	6
圖 2-4	本計畫路口轉向交通量及路段交通量示意圖.....	7
圖 2-5	現況道路服務水準示意圖.....	10
圖 2-6	計畫範圍周邊停車供給示意圖.....	13
圖 2-7	變更範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	15
圖 3-1	計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖.....	17
圖 3-2	擬定細部計畫示意圖.....	18
圖 3-3	開發方案模擬示意圖.....	19
圖 3-4	開發方案動線規劃示意圖.....	20
圖 4-1	交通影響評估衍生交通量預測流程圖.....	23
圖 5-1	民族一路路口管制措施示意圖.....	29
圖 5-2	計畫範圍交通改善設計建議示意圖.....	30

表目錄

表 2-1	本計畫範圍周邊都市計畫道路系統綜整表.....	7
表 2-2	道路路段容量計算標準表.....	8
表 2-3	大中二路及民族一路道路幾何特性綜整表.....	8
表 2-4	道路服務水準與 V/C 值關係表.....	9
表 2-5	現況道路服務水準綜理表.....	9
表 2-6	路口轉向管制一覽表.....	11
表 2-7	計畫範圍周邊停車場現況停車供需綜整表.....	11
表 2-8	計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表.....	14
表 3-1	計畫範圍土地使用分區綜理表.....	18
表 3-2	基地開發戶數統計表.....	20
表 3-3	基地停車空間數量統計表.....	20
表 4-1	開發後新增戶數統計表.....	21
表 4-2	計畫範圍預估之旅次吸引量.....	22
表 4-3	住宅使用之運具分配率與當量表.....	22
表 4-4	住宅使用之運具乘載率.....	22
表 4-5	住宅使用產生車旅次量推估彙整表.....	22
表 4-6	計畫範圍開發後平日昏峰主要路段服務水準分析表.....	24
表 4-7	本案汽機車需求分析綜整表.....	25
表 4-8	民族一路南向左轉車道停等調查表.....	25
表 5-1	民族一路北向車道管制措施一覽表.....	28

第一章 前言

第一節 工作內容與方法

本次交通評估計畫工作流程如圖 1-1 所示，主要工作內容與分析方法說明如下：

一、周邊交通現況分析

透過交通系統現況調查與資料蒐集，進行計畫範圍周邊道路、停車供需及大眾運輸系統之現況分析。道路系統分析主要包括路網結構以及交通量與道路服務水準，探討鄰近道路服務現況。停車系統部分則將對周邊停車現況進行分析，大眾運輸則將對於公車系統站點分佈與路線進行說明。

二、衍生交通需求分析

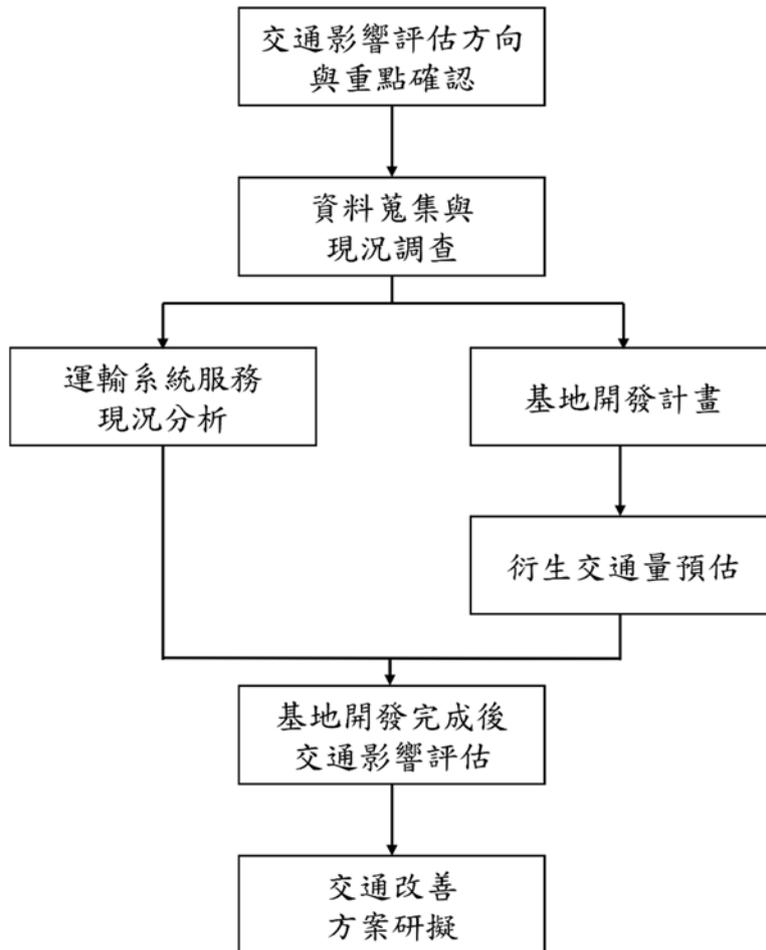
依據計畫範圍開發後新增總戶數所衍生之進出人旅次，再經由運具分配率、乘載率及小客車當量數等參數換算，可計算出衍生車旅次，並分析計畫範圍自需性停車需求。

三、交通影響評估

根據衍生交通需求分析結果，探討計畫範圍交通影響，將計畫範圍衍生交通量加入目標年路網指派，與計畫範圍開發前狀況相較，探討基地開發對周邊道路系統影響。

四、交通改善方案規劃

本計畫將根據交通影響評估結果，提出交通系統改善建議，以減低對計畫範圍內外交通系統之影響。有關本計畫研擬之交通改善策略，係以開發單位所能及範圍為主，至於其他開發單位無法掌握之策略，則提供相關政府權責單位作為日後大範圍整體區域交通改善方案之參考。



資料來源：本案繪製。

圖 3-1 工作流程圖

第二節 研究範圍

本案計畫範圍東至民族一路，南側緊鄰國道 10 號高架橋，西接大中二路 56 巷，北側現為中華電信北高雄營運處，面積約 18,088 平方公尺。計畫範圍位於高雄市左營區內，鄰近三民區、仁武區，區位上鄰近高雄榮總園區、新莊高中、福山國中校區，現行都市計畫為機關用地，計畫範圍位置圖及範圍示意圖詳見圖 1-2。

計畫範圍周邊包含道路有民族一路、大中二路、自由路、文慈路、榮耀街、大中二路 56 巷及民族一路 901 巷。而未來在計畫範圍開發後，交通流量影響最大者應為大中二路及民族一路，因此本次交通評估影響將著重探討開發後對於兩條聯外道路之影響。



資料來源：本案繪製。

圖 3-2 本計畫範圍示意圖

第三節 基地開發特性說明

本計畫範圍面積共 18,088 平方公尺，細部計畫變更後將劃設第五種住宅區，其面積共 1.4154 公頃；公共設施用地方面，將劃設約 0.2764 公頃之公園用地及 0.1170 公頃之廣場用地(兼供道路使用)。在住宅區部分預計興建地下 4 層地上 30 層之建築，總規劃戶數為 872 戶，包含一般住宅 727 戶及社會住宅 145 戶。

第二章 基地周邊現況

第一節 土地使用發展現況

一、計畫範圍土地使用發展現況

計畫範圍內現況靠民族一路側為工務局四維養護大隊及挖管中心辦公、工程車停車維護及管線設備使用，靠近大中二路 56 巷一側為環保局廢棄物處理隊之辦公場所，該處理隊已於民國 110 年 4 月搬遷，由工務局養工處代辦於同年 7 月底將水肥廠地上物設施拆除，保留樹木及簡易綠化，供周鄰社區使用。



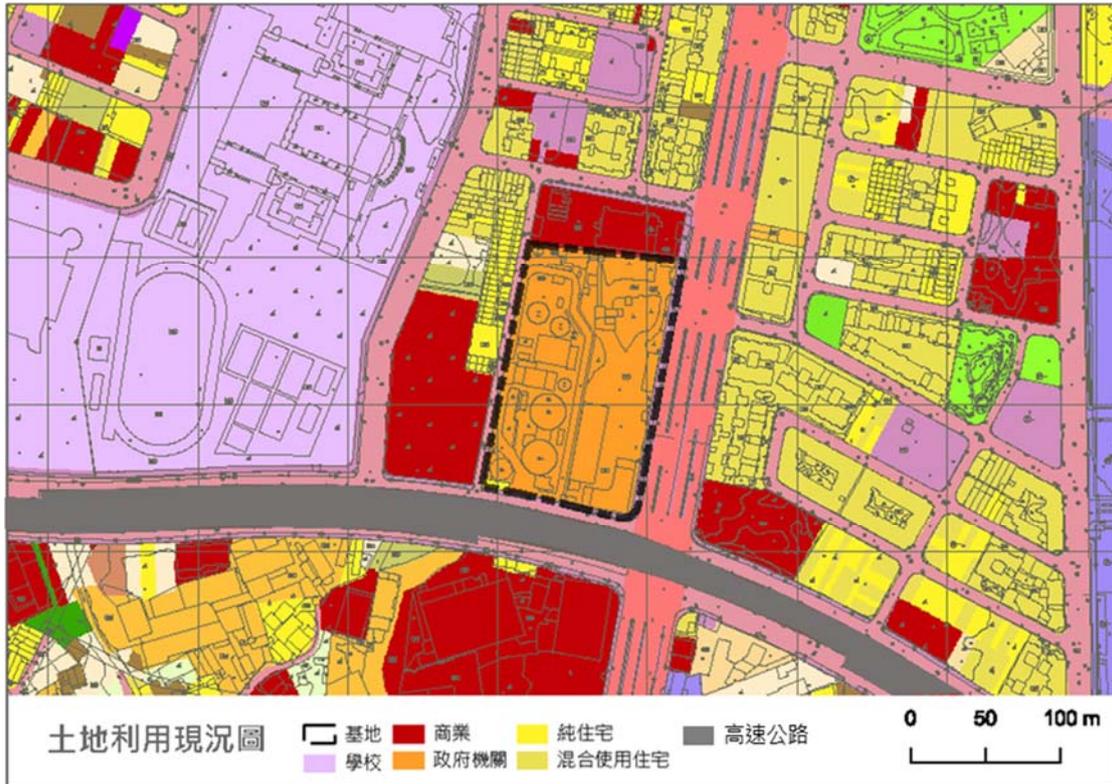
資料來源：本案調查繪製，調查日期：110.7.28。

圖 4-1 計畫範圍基地現況特性示意圖

二、周邊土地使用現況

本計畫範圍鄰近區域為高雄市近期發展的住宅社區，周邊區域皆以完成市地重劃，屬本市第 29 期與 31 期重劃區，具備完善的公共設施與道路系統。

因應周邊區域以住宅機能為主，商業型態大多為服務居住需求的中小規模零售業、餐飲業。與本計畫範圍同一街廓之北側為中華電信北高雄營業處辦公室。



資料來源：國土利用現況調查。

圖 4-2 計畫範圍及周邊土地使用現況示意圖

第二節 道路系統現況

依據道路特性與「變更及擴大高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)」之指導，將本計畫範圍周邊道路系統分為快速道路、聯外道路、主要道路、園林道路、次要道路及服務道路六種層級，本計畫範圍周邊交通系統詳見圖 2-3，本計畫範圍周邊道路綜整表詳見表 2-1，各層級說明分述如下：

一、快速道路

計畫範圍南側為東西向國道 10 號，為連結高雄市山海兩線之重要快速道路。國道 10 號西起左營，東抵旗山，並與國道 1 號於計畫範圍東側之鼎金交流道系統交會，可透過國道 10 號與國道 1 號等公路系統快速抵達各鄰近縣市與行政區。

二、聯外道路

本計畫範圍位於兩條聯外道路交叉口，分別為大中二路(國道10號)及民族一路(臺1線)。沿民族路可通往高雄市中心區，往北可抵達楠梓、橋頭等地；而大中路則可往東抵達仁武、大社，往西則可以抵達高鐵左營站。

三、主要道路

本計畫範圍周圍僅自由路(28m)為主要道路，其與聯外道路大中路相連接，且往南可抵達高雄市中心區，為高雄市重要的南北向幹道。

四、園林道路

高雄市園林道路系統多分布於高雄市區南側，計畫範圍周圍未劃設園林道路系統。

五、次要道路

依現行凹子底地區細部計畫內容分析，次要道路系統多分布於大中二路以南之地區，於機關用地(機 20)周邊未劃設次要道路系統。

六、服務道路

專供兩旁建築物使用者出入，寬度 6~21m 道路。



資料來源：本案繪製。

圖 4-3 計畫區周邊交通系統示意圖

表 4-1 本計畫範圍周邊都市計畫道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度(m)
快速道路	國道 10 號	--
聯外道路	民族一路(臺 1 線)	40
	大中二路(國道 10 號)	40
主要道路	自由路	28
園林道路	--	--
次要道路	--	--
服務道路	文慈路	18
	榮耀街	10
	民族一路 901 巷	10
	大中二路 56 巷	6

資料來源：「變更及擴大原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)」、「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」，本案調查彙整。

第三節 道路服務水準分析

為了解計畫範圍周邊兩條聯外道路民族一路及大中二路之交通量特性，本計畫進行交通量調查，調查項目包含路段交通量及路口轉向交通量，調查地點位置如圖 2-4 所示。

根據本市交通局每月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整(南北向及東西向)調查資料結果，於平日昏峰時段交通流量最大，並參考機關協調會建議於平日(二、三、四)昏峰時段進行交通服務水準之調查；故本計畫於民國 110 年 07 月 06 日(星期二，晴天)進行此次交通量調查。



資料來源：本案調查繪製。

圖 4-4 本計畫路口轉向交通量及路段交通量示意圖

一、路段服務水準分析

路段服務水準分析一般採用交通量/容量比(V/C)及旅行速率兩種評斷方式，考量基地開發內容單純，周邊道路系統明確，故本案道路服務水準評估採用 V/C 值進行分析。依照交通部運輸研究所「2001 年台灣地區公路容量手冊」之標準，針對現況道路服務水準進行評估。

(一)道路容量評估

道路容量依據民國 91 年台北市政府交通局「市區道路交通工程管理策略之研究」，道路容量計算公式如表 2-2 所示，依據大中二路及民族一路之幾何特性計算其道路容量，如表 2-3 所示。

表 4-2 道路路段容量計算標準表

$C = F * N * 1000 + (W - P) * 200$ C：路段容量 (PCU) F：路型修正係數 N：快車道數 W：慢車道寬度 (公尺) P：停車位寬 (公尺)	
道路分類與路型因素	修正係數
快速道路	1.4
中央分隔與快慢車道分隔	1.3
快慢車道分隔	1.1
中央分隔	1
中央標線分隔	0.8
無標線	0.6

資料來源：市區道路交通工程管理策略之研究，台北市政府交通局，民國81年。

表 4-3 大中二路及民族一路道路幾何特性綜整表

路名	道路寬度 (m)	方向	車道數(單向)		分隔型態	路邊停車格	道路容量
			快	慢			
大中二路	40	往東	2	1	快慢車道分隔	無	2700
		往西	3	1	快慢車道分隔	無	3800
民族一路	40	往北	2	1	中央分隔與快慢車道分隔	有	3600
		往南	3	2	中央分隔與快慢車道分隔	有	4900

資料來源：本計畫現地調查整理(110.7.6)。

(二)V/C 值

本計畫實際調查大中二路及民族一路之路段交通量，並參考「2001年臺灣公路容量手冊」之路段服務水準等級劃分標準，如表 2-4 所示，以判斷各路段之服務水準等級。

表 4-4 道路服務水準與 V/C 值關係表

服務水準	V/C 值	交通性質
A	小於0.371	自由車流
B	0.372~0.540	穩定車流(少許延滯)
C	0.541~0.714	穩定車流(延滯可接受)
D	0.715~0.864	接近不穩定車流(延滯可容忍)
E	0.865~1.00	不穩定車流(延滯不可容忍)
F	大於1	強迫車流(交通已阻塞)

資料來源：2001年台灣地區公路容量手冊，交通部運輸研究所。

(三)路段服務水準評估結果

根據本市交通局每月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整（南北向及東西向）之調查資料結果，顯示於平日昏峰時段交通流量最大，並參考機關協調會建議於平日（二、三、四）昏峰時段進行交通服務水準之調查，分析結果詳如表 2-5 及圖 2-5。調查結果顯示僅有大中二路往東向及民族一路往北向為 C 級，其餘為 B 級。

表 4-5 現況道路服務水準綜理表

路名	路段	路寬 (m)	路型	方向	道路 容量 C	平日			
						時間	尖峰流量 V	V/C	服務水準
大中 二路	文慈 路- 民族 一路	40	雙向	往東	2700	昏峰 17-19	1,642	0.608	C
				往西	3800	昏峰 17-19	1,492	0.393	B
民族 一路	榮耀 街- 大中 一路	40	雙向	往北	3600	昏峰 17-19	2,494	0.693	C
				往南	4900	昏峰 17-19	2,344	0.478	B

資料來源：本案調查彙整(調查時間：民國110年7月6日(二)17時至18時)。



資料來源：本案調查彙整(調查時間：民國110年7月6日(二)17時至18時)。

圖 4-5 現況道路服務水準示意圖

二、路口服務水準分析

(一)路口交通管制現況

計畫範圍臨兩條聯外道路之交叉路口，分別為大中二路及民族一路，此處交通流量較大，在路口轉向管制上規範民族一路往北向以及大中二路往東向禁止左轉；榮耀街與民族一路之轉向動線則較為單純，兩路口之轉向管制可參照表 2-6。

表 4-6 路口轉向管制一覽表

路口	路口圖示	方向	管制方式
大中二路 / 民族一路		A	-
		B	禁止左轉
		C	禁止左轉
		D	-
民族一路 / 榮耀街		A	-
		B	-
		C	-

資料來源：本案調查彙整。

第四節 停車供需現況分析

依據本府交通局之統計資料，調查本計畫範圍外 500 公尺範圍內停車供給及停車供需情形，分別說明如下：

一、停車供給

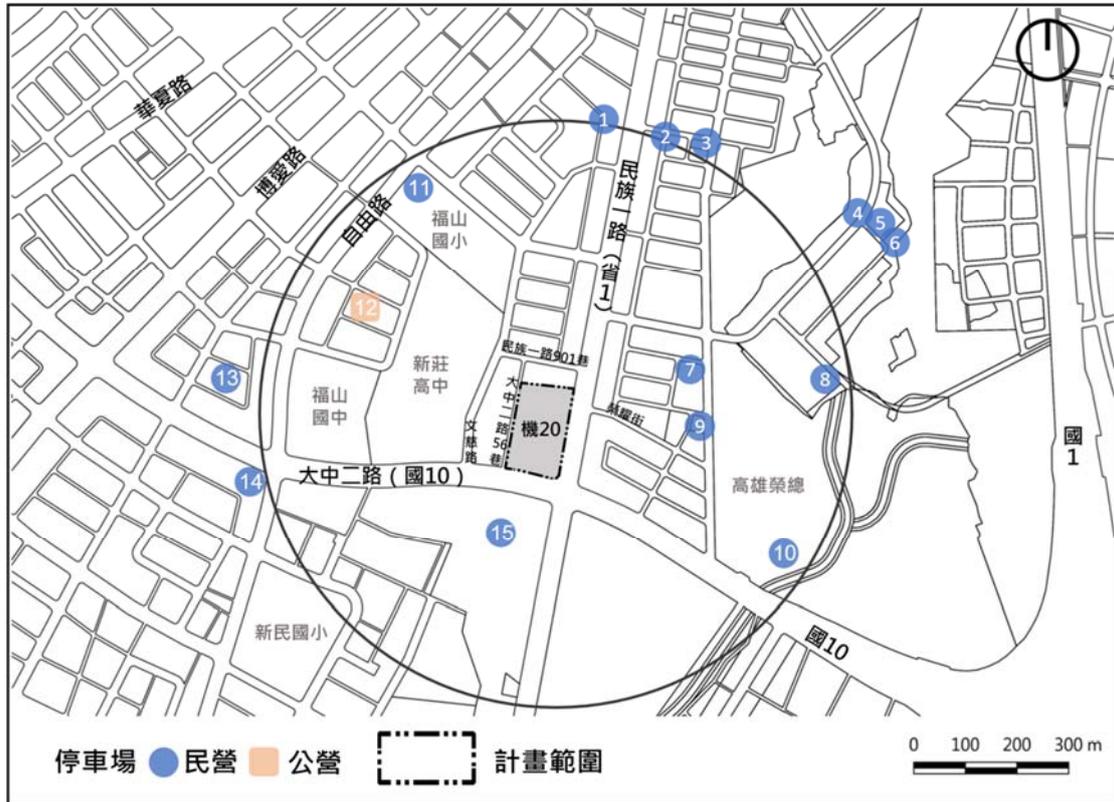
經統計，調查範圍內共計有 15 個停車場，共有 2,195 個小型車位，1,108 個機車車位。路外停車格經統計約有 678 個。

表 4-7 計畫範圍周邊停車場現況停車供需綜整表

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
1	民營	新榮(三)停車場	榮耀、榮總路口	28	275	汽車：20/半小時 機車： 計次：30元/次 月租：300元/月	平面
2	民營	翔赫機車停車場	榮總街34巷與榮總路141巷20弄口北側	-	109	計次：30元/次 月租：500元/月	平面
3	民營	高雄榮民總醫院汽、機車停車場	榮總醫院內	1,021	700	汽車：15元/半小時 機車：10/次	平面及立體

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
4	民營	耘穗海南停車場	霞海南二街與後港巷西南側	117	-	計時：20元/半小時 月租：2,500元/月	平面
5	民營	福山停車場	福山國小地下室	459	-	計時：5元/半小時 月租：1,200元	立體
6	民營	福順停車場	重信路146巷8號西側	16	-	月租：2,000元	平面
7	民營	Times高雄文自路停車場	文自路640巷25號西側	24	-	月租：3,000元	平面
8	民營	寶盛大中自由停車場	大中二路297號西側	53	-	計時：35元/小時。 月租：3,500元/月	平面
9	民營	雲朵民族停車場	民族一路859號北側	90	-	計次：50元/次 月租：3,000元/月	平面
10	民營	寶盛文恩路停車場	文恩路124巷3號旁	47	-	月租：2,000元	平面
11	民營	Times高雄榮德榮光停車場	榮德街257號北側	37	-	計時：30元/半小時	平面
12	公營	榮光停車場	榮光街與榮總路口	26	24	計時：15元/半小時	平面
13	民營	寶盛霞海路停車場	霞海路霞海南三街口西側	73	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面
14	民營	寶盛霞海路-2停車場	霞海路與霞海南三街口南側	142	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面
15	民營	寶盛霞海南三街停車場	霞海南三街69號對面	62	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面

資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表。高雄市政府交通局。民國110年3月。



資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表。高雄市政府交通局。民國110年3月。

圖 4-6 計畫範圍周邊停車供給示意圖

二、停車供需

調查範圍內共有 4,898 戶，以計畫範圍所在之左營區福山里平均戶量 2.57 人/戶進行計算，約有 12,595 人，依高雄市 109 年統計小客車平均持有率為 0.28 輛/人，推算出調查範圍內之需求約為 3,478 輛。

三、小結

依「都市計畫通盤檢討實施辦法」中，停車供給不得低於車輛預估數 20% 之停車需求。調查範圍停車需求之 20% 為 695，上述數據顯示調查範圍提供之車位數已高於需求數量。

第五節 大眾運輸系統現況

本計畫周邊大眾運輸系統包含公車及高鐵。行經本計畫周邊之公車路線計有 24 條，其路線資訊詳如表 2-8。

表 4-8 計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
1	3	警廣站	凹子底森林公園	大中路口(民族一路)站
2	24	圓照寺	捷運巨蛋站	大中路口(民族一路)站、榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
3	28	加昌站	林森路口	榮佑路站
4	224	楠梓站	歷史博物館	大中路口(民族一路)站、榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
5	38A、C、D	左營南站	高雄榮民總醫院	榮佑路站
6	72A	金獅湖站	正勤社區	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
7	72B	金獅湖站	中正高工	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
8	紅 50	捷運生態園區	榮總側門	榮佑路站
9	紅 61	高鐵左營站	長庚醫院	大中路口(民族一路)站
10	90 民族幹線	高鐵左營站	捷運三多商全站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
11	8021	高雄客運鳳山站	彌陀國小	新莊高中(大中二路)站
12	8023	建國站	旗山北站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
13	8040	岡山轉運站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
14	8041B	捷運鳳山站	岡山轉運站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
15	8041C	捷運鳳山站	茄萣站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
16	8046A	建國站	台南火車站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
17	8049	崗安路	高雄客運鳳山站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
18	E25 高旗六龜快線	六龜新站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
19	E28 高旗美濃快線	建國站	美濃站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
20	E32 高旗甲仙快線	甲仙站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
21	JOY 公車 H12	桃源區公所	高醫	榮佑路站、新莊高中(民族一路)站

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
22	JOY 公車 H21	那瑪夏	高醫	榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
23	E11A 鳳山高鐵 城市快線	中崙二路	高鐵新左營 站	新莊高中(大中二路)站
24	E11B 鳳山高鐵 城市快線	捷運大東站	高鐵新左營 站	新莊高中(大中二路)站

資料來源：高雄公車動態資訊系統。高雄市政府交通局。民國110年4月。



資料來源：高雄公車動態資訊系統。高雄市政府交通局。民國110年4月。

圖 4-7 變更範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖

第三章 開發方案

第一節 開發構想

未來計畫區再發展方向在於「優質生活·全齡共居」之定位，社區發展設定「高層景觀、中庭綠意、休閒商業」為主要的發展概念，本案開發構想如下，如圖 3-1 所示。

一、鄰近榮總優勢提供全齡智慧住宅機能

基地與高雄榮總醫學中心僅三百公尺距離，且基地為 1.81 公頃規模之完整街廓，具備開發成全齡養生智慧住宅社區機能之條件，因此建議地區開發應強調運用榮耀街與榮總醫學園區連結效果，並配合留設必要之出入口與開放意象節點。

二、強化與鄰近校園及開放空間系統之連結

基地西側鄰近新莊高中及福山國中，皆為高雄市優質的校園環境，基地開發可結合校園與學區概念，強化周圍通學道路的連結，並於路口節點留設必要的開放空間與等停系統，創造優質的社區環境。

三、配合全齡共居及養生智慧定位提供適合公益設施

配合地區的發展特性與市府公益性設施的需求分析，本基地將提供符合全齡、無障礙等特定的公益性設施，如社福、日照、社會住宅等類型之設施，亦可配合周圍社區需求規劃道路、廣場用地，方便社區進出需求。

四、串連民族路的商業活動機能並改善人行公共空間

未來社區發展除了優質住宅社區外，提供必要的商業活動將提升此社區生活機能的便利性，因此於地面層及地面二層，提供必要的鄰里性商業逛選活動空間，延續民族路商業環境並避免因沿街店鋪造成的交通衝擊。

五、保留與移植目前基地內特色植栽意象

基地既有水肥處理廠設施已拆除清理，現況植栽茂密，未來開發應體現基地原有植栽特色，保留或移植大型喬木至公園用地配置，配合地下停車場覆土高差，設計多層次斜坡及景觀設施，營造成為具特色的階梯公園。並藉由四周圍的街巷人行空間，將綠意延續到相鄰街區。



資料來源：本案繪製。

圖 5-1 計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖

第二節 開發內容

一、擬定細部計畫

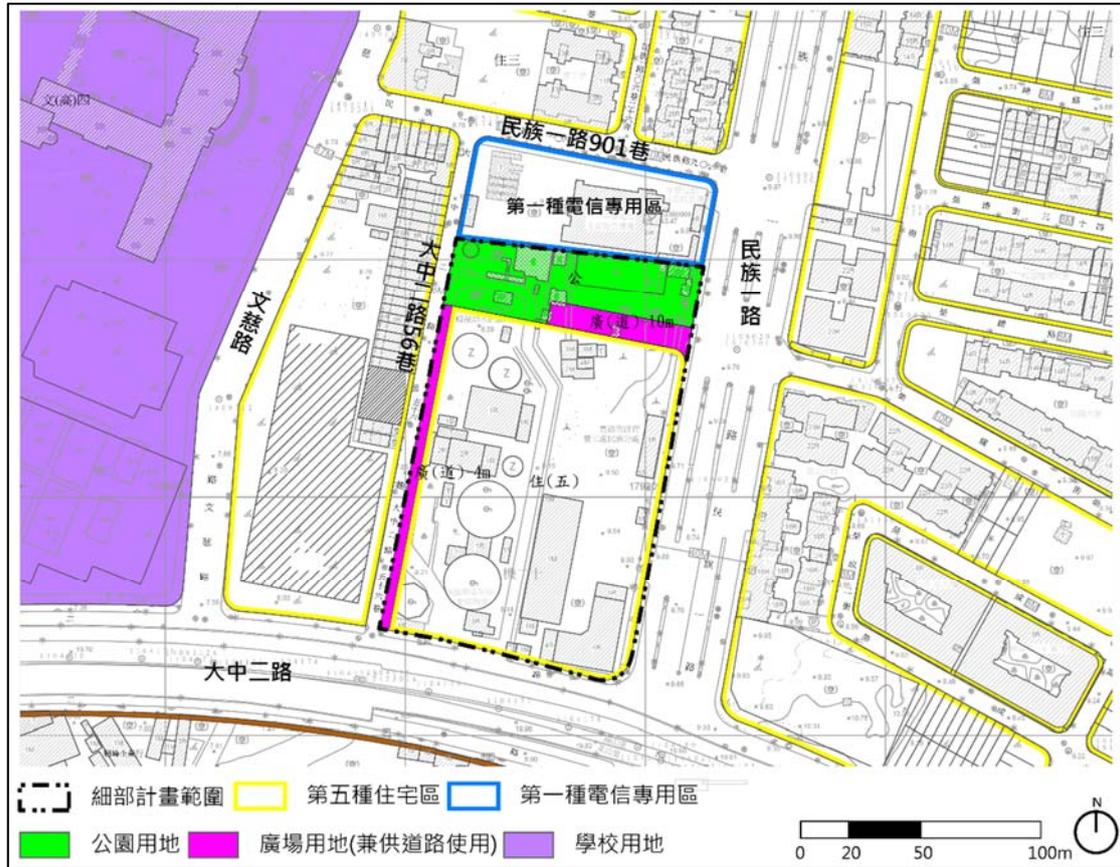
本案以「優質生活·全齡共居」之願景，並考量計畫範圍周圍大多為高層住宅社區，同時配合鄰近的醫院及學校資源，將劃設第五種住宅區，其面積共 1.4154 公頃；公共設施用地方面，因計畫範圍緊鄰聯外道路，將劃設約 0.2764 公頃之公園用地以達到緩衝效果，而為符合身心障礙福利機構臨路條件，分別劃設北側 10 公尺及西側 4 公尺之廣場兼道路用地，本計畫土地使用面積及位置示意圖詳如表 3-1 及圖 3-2 所示。

表 5-1 計畫範圍土地使用分區綜理表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第五種住宅區	1.4154	78.25
公共設施用地	公園用地	0.2764	15.27
	廣場兼道路用地	0.1170	6.47
合計		1.8088	100.00

資料來源：本案彙整。

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。



資料來源：本案繪製。

圖 5-2 擬定細部計畫示意圖

二、開發方案模擬

(一)基地開發方案

整體開發方案中，將公益設施集中配置於住宅區西北側，其中包含身障機構、日照中心、家暴自立家園、社會住宅及養工處、挖管中心辦公室等，其餘部分規劃予住宅大樓使用。開放空間方面，在大中二路與民族一路路口留設一處 200 m² 的地標廣場以形塑入口意象，亦能強化周圍校園及開放空間的連結，北側公園採多層緩坡意象設計，並在地下車道與人行空間之間採用綠籬區隔兩者動線。基地開發方案模擬示意如圖 3-3 所示。



資料來源：本案繪製。

圖 5-3 開發方案模擬示意圖

(二) 地下停車規劃

基地之停車空間規劃於地下層，共4層。初估基地開發戶數及停車空間數量統計如表 3-2 及表 3-3 所示。

表 5-2 基地開發戶數統計表

項目	類別	戶數
一般住宅	樓層數	30 層
	每樓戶數	24 戶
	其他	7 戶
	小計	727 戶
社會住宅	社會住宅	130 戶
	安心家園	15 戶
	小計	145 戶
總計		872 戶

資料來源：本案彙整。

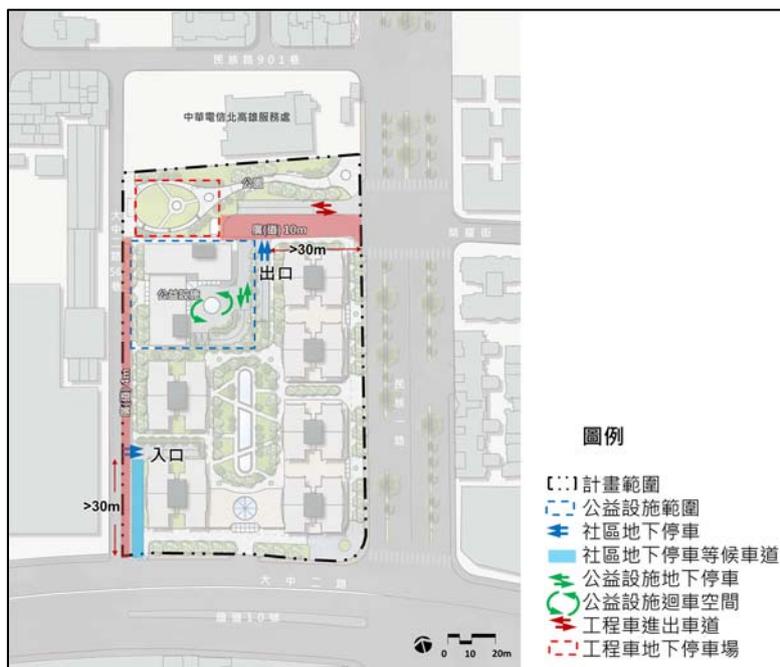
表 5-3 基地停車空間數量統計表

項目	數量(輛)
汽車停車位	1,052
機車停車位	1,239

資料來源：本案彙整。

三、動線規劃

在公園南側規劃一條 10 公尺寬的廣場兼道路用地，作為公益設施的主要出入口，同時亦為住宅社區的出口，可向東連接榮耀街；西側則規劃 4 公尺寬的廣場兼道路用地，將原有的 6 公尺寬巷道拓寬至 10 公尺，以作為住宅社區的主要入口。詳細的動線規劃示意圖如圖 3-4 所示。



資料來源：本案繪製。

圖 5-4 開發方案動線規劃示意圖

第四章 交通影響分析

第一節 基地開發衍生交通量推估

本計畫範圍面積共 18,088 平方公尺，細部計畫變更後將劃設第五種住宅區，其面積共 1.4154 公頃；公共設施用地方面，將劃設約 0.2764 公頃之公園用地及 0.1170 公頃之廣場用地(兼供道路使用)。在住宅區部分預計興建地下 4 層、地上 30 層之建築，總規劃戶數為 872 戶，包含一般住宅 727 戶及社會住宅 145 戶，如表 4-1 所示。

計畫範圍未來開發後，民族一路及大中二路所受交通衝擊影響最大，同時根據本市交通局每月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整(南北向及東西向)之調查資料結果，顯示於平日昏峰時段交通流量最大，因此本章將針對平日昏峰時段之交通衝擊影響進行分析。

表 6-1 開發後新增戶數統計表

項目	類別	戶數
一般住宅	樓層數	30 層
	每樓戶數	24 戶
	其他	7 戶
	小計	727 戶
社會住宅	社會住宅	130 戶
	安心家園	15 戶
	小計	145 戶
總計		872 戶

資料來源：本案彙整。

一、衍生人旅次分析

參考民國 98 年交通局「高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書」之數據，以左營區人口數及其旅次產生、旅次吸引量之比例預估計畫範圍未來旅次產生及旅次吸引量。由於計畫範圍以住宅區為主，推估之旅次將扣除家旅次後再進行分派，據統計，左營區非家旅次比例約佔 10.1%。經計算，計畫範圍未來開發後昏峰時段將產生約 3,750 人旅次。

表 6-2 計畫範圍預估之旅次吸引量

項目	人口數	旅次吸引
左營區(98年)	236,763	441,811
計畫範圍	2,236	4,172
扣除非家旅次(10.1%)		3,750

資料來源：高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書。高雄市政府交通局。民國 98 年 6 月。

註：計畫範圍人口數以預估之戶數*福山里平均戶量(2.56 人/戶)

二、衍生車旅次分析

考量開發項目特性，此次評估使用之運具選擇比例、乘載率及小汽車當量皆參考民國 105 年「高雄市苓雅區苓洲段 194 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程環境影響說明書」中住宅使用之調查數據，該案所開發之集合住宅類型與本案相似。經計算，預估昏峰時段將產生約 1,497 車旅次。

表 6-3 住宅使用之運具分配率與當量表

使用型態	車種	小客車	機車	大眾運輸	自行車	步行
	當量	1	0.3	1.5	1	-
住宅區		28%	58%	6%	4%	4%

資料來源：高雄市苓雅區苓洲段 194 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程環境影響說明書。行政院環保署。民國 105 年 04 月。

表 6-4 住宅使用之運具乘載率

車種 乘載率(人/車)	小客車	機車	大眾運輸	自行車	步行
住宅區	1.28	1.42	5	1	-

資料來源：高雄市苓雅區苓洲段 194 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程環境影響說明書。行政院環保署。民國 105 年 04 月。

表 6-5 住宅使用產生車旅次量推估彙整表

運具		小客車	機車	大眾運輸	自行車	步行	總計
小汽車當量		1	0.3	1.5	1	-	
昏峰	住宅區	820	460	68	150	0	1,497

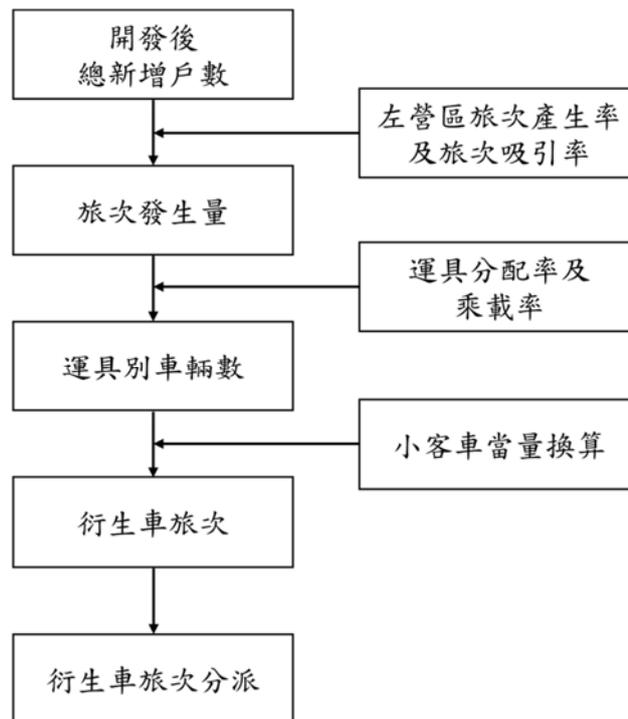
註：計算公式：人旅次/乘載率*交通工具分配率*小客車當量=車旅次

第二節 交通影響分析

一、交通影響分析及預測說明

基地開發交通衝擊乃指基地開發後衍生交通量對鄰近道路服務水準之影響。以下將針對基地開發前、後之路段及路口服務水準進行分析，分析結果可作為交通改善依據。

本計畫進行交通影響分析之過程，首先確定開發後新增總戶數，配合過去左營區旅次產生率及旅次吸引率之調查資料，進行衍生旅次總量推估，並將衍生人旅次依據運具分配率分派至各種運具，其次將各運具分派結果，除以乘載率並乘上各運具之小客車當量，即可計算出衍生車旅次，本案交通分析及預測流程詳如圖 4-1。



資料來源：本案繪製。

圖 6-1 交通影響評估衍生交通量預測流程图

二、計畫範圍開發交通影響評估

基地開發衍生交通需求會對既有道路服務水準、停車供給及大眾運輸設施等造成影響，此衝擊量大小係為本節探討的主要課題。本節將就之前對基地開發所衍生交通量與自然成長交通量所得結果，依各項評估程序進行分析，以瞭解未來基地開發完成後，對大中二路及民族一路之交通衝擊程度，並進一步就其影響來考量道路配置，以為交通改善之依據。

(一) 旅次分佈

本計畫係依據現況交通流量比例，進行衍生交通量之分派。就本計畫預測之交通旅次分佈型態及影響範圍進出道路系統之分佈狀況，將計畫範圍開發後昏峰衍生交通量指派至鄰近道路系統。

(二) 路段交通影響分析

經計算，計畫範圍開發後，僅大中二路往西方向仍維持在 B 級，其餘路段服務水準大多下降一個等級，但仍維持在 D 級以上之服務水準，屬可接受之範圍，分析結果如表 4-6 及圖 4-2 所示。

表 6-6 計畫範圍開發後平日昏峰主要路段服務水準分析表

路名	方向	道路容量	流量	V/C	服務水準	新增流量	新流量	新 V/C	新服務水準
大中二路	往東	2700	1,642	0.61	C	308	1,950	0.72	D
	往西	3800	1,492	0.39	B	280	1,772	0.47	B
民族一路	往北	3600	2,494	0.69	C	468	2,962	0.82	D
	往南	4900	2,344	0.48	B	440	2,784	0.57	C

資料來源：本案調查彙整。



資料來源：本案調查彙整。

圖 6-2 計畫範圍開發後平日昏峰主要路段服務水準示意圖

三、衍生停車供需分析

本案規劃地下 1~4 層為地下停車場，開發總戶數包含一般住宅 727 戶及社會住宅 145 戶，共 872 戶。本案考量用地面積及戶數等條件，停車空間規劃以至少滿足每戶汽、機車停車位各 1 輛為原則，社會住宅則為因應住戶組成，每戶至少提供 1.2 輛機車停車位。本案實設汽車停車位 1,052 輛，汽車車戶比為 121%；機車停車位 1,239 輛，機車車戶比為 142%，亦超過上述規劃原則預測之衍生停車需求量。結果顯示，本案所衍生之停車需求已達完全內部化之原則，尚屬合理之規劃，如表 4-7 所示。

表 6-7 本案汽機車需求分析綜整表

總戶數	衍生停車需求(輛)		法定停車需求(輛)		實設停車需求(輛)	
	汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車
872 戶	872	901	883	885	1,052	1,239

資料來源：本案彙整。

四、民族一路北向左轉車道增設評估

民族一路一側之出入口主要供社會住宅、公益設施與工程車輛進出，未來開發後民族一路北向將產生轉向需求，然目前平日昏峰時段往北向之服務水準於開發後將下降至 D 級，故本節評估是否縮減南向部份車道。以增設北向左轉車道進入基地，避免影響直行車流，提高服務水準。

(一)民族一路由左轉進入國 10 車道經現況調查有回堵情形，縮減車道不易

由於如欲增設左轉車道，須調整現有路型配置，故先針對南向左轉進入國 10 車道進行停等調查，以了解車流量最大之平日昏峰時段左轉車道之需求狀況。

調查結果如表 4-8 所示。結果顯示民族一路南向左轉車道於昏峰時段每小時約有 43% 時段有壅塞回堵情形，顯示現有規劃南向之三線道直行仍有保留之必要。

表 6-8 民族一路南向左轉車道停等調查表

民族一路南向左轉車道回堵次數		
調查時段	壅塞時段	壅塞比例
7	3	42.85%

資料來源：本案調查彙整(調查時間：民國110年7月6日(二)17時至18時)。

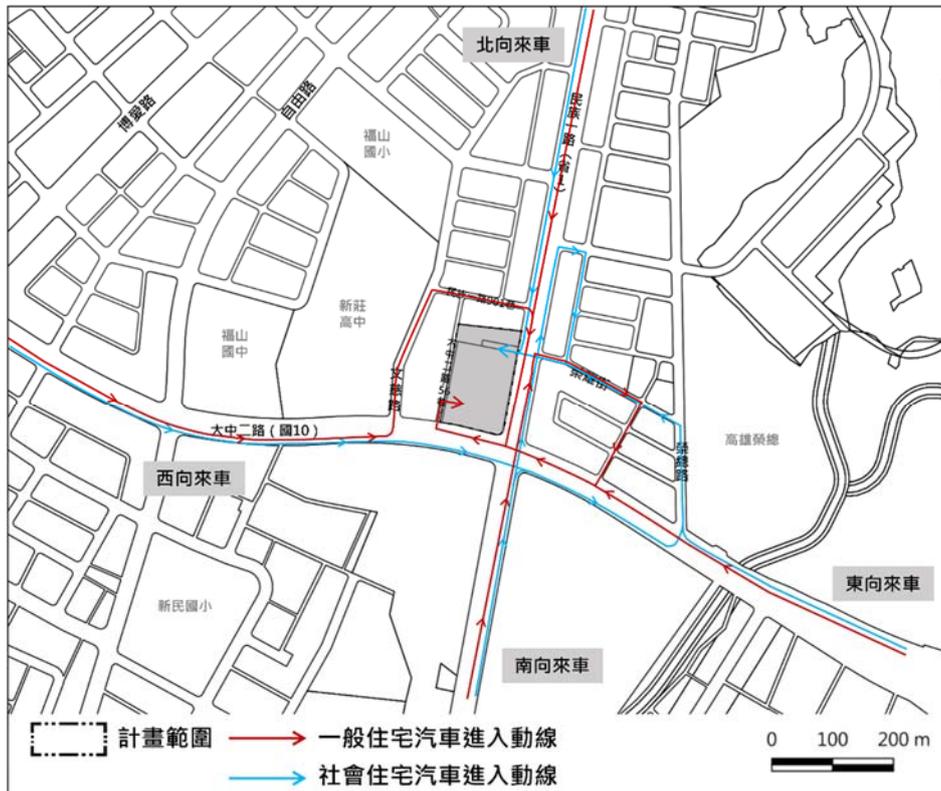
(二)建議：不增設左轉車道且不增設左轉專用號誌

由於南向左轉車道仍有回堵情形，為避免其回堵情形加重或受左轉進入基地車流的干擾，本報告不建議民族一路與榮耀路口設置北向左轉車道，且不建議民族一路北向於榮耀路口設置左轉號誌。進入基地內之車行動線依進場離場動線作規劃安排為準。

五、基地停車場進離場動線規劃

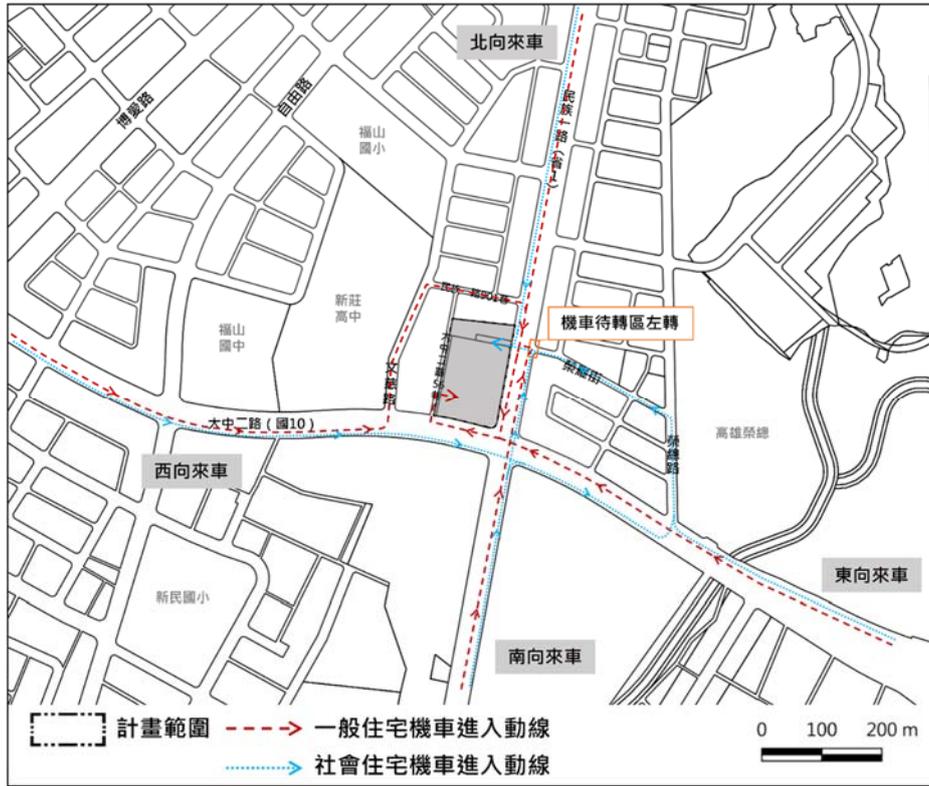
本計畫停車場入口分為兩處，一處位於大中二路 56 巷一側，供一般住宅住戶進入；另一處位於民族一路一側，供社會住宅住戶、養工處工程車進入，而出口部份則統一由民族一路一側離開。

依前述交通影響評估與相關轉向號誌建議方案，本案規劃基地進離場動線如下，以減少干擾民族一路、大中二路車流的流暢為目標。車輛進離場動線如圖 4-3、4-4 及 4-5 所示。



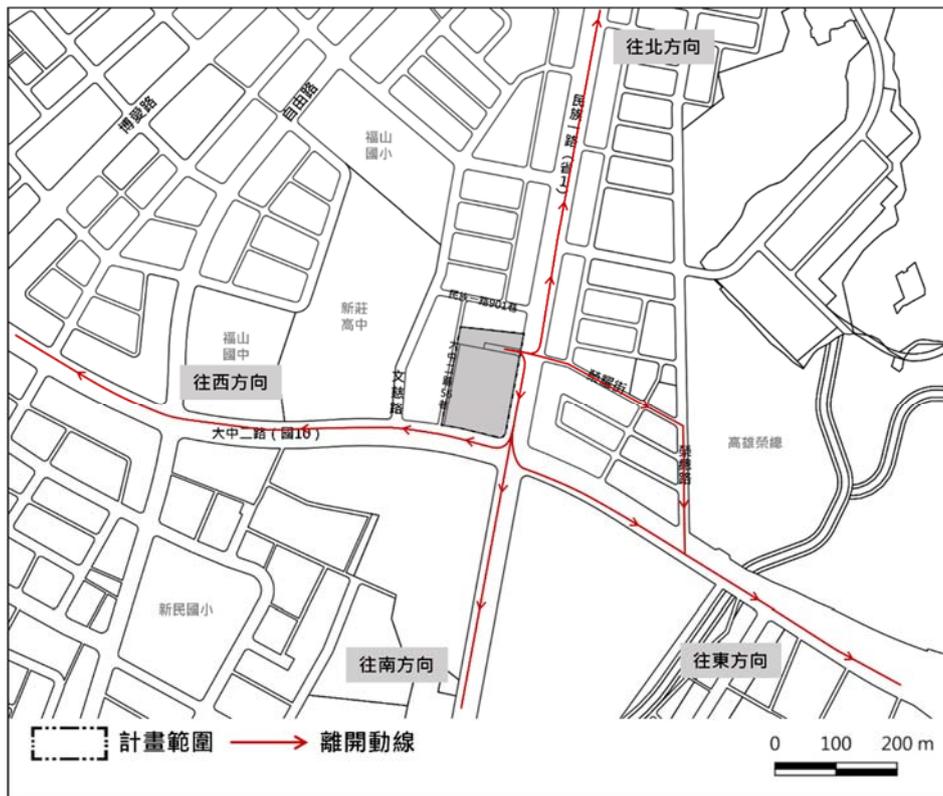
資料來源：本案繪製。

圖 6-3 計畫範圍汽車主要進場動線示意圖



資料來源：本案繪製。

圖 6-4 計畫範圍機車主要進場動線示意圖



資料來源：本案繪製。

圖 6-5 計畫範圍主要離場動線示意圖

第五章 交通改善措施及建議

第一節 交通改善設計原則

計畫範圍開發後衍生之交通行為，影響範圍包含停車場出入口、基地周邊聯外道路等，即為計畫範圍內、外部之交通衝擊，故本節將依上述章節分析計畫範圍開發後之交通影響，對進出計畫範圍交通介面設施及其鄰近地區之交通系統提出交通工程與管理改善策略，以提升交通系統服務水準及確保行車安全。

一、基本設計原則

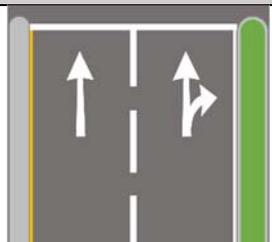
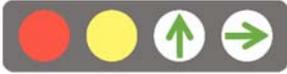
由於計畫範圍周邊已發展成熟，且民族一路及大中二路作為兩條高雄市相當重要的聯外道路，現況車流量較大，應避免過度影響其車流狀況。因此針對計畫範圍的交通改善設計，將考量以下原則：

- (一)各運具進出動線獨立及有效區隔。
- (二)透過向內退縮空間，加大車輛進出之緩衝空間。
- (三)避免對聯外道路之交通服務水準造成大幅度影響。

二、民族一路北向車道設計原則

避免基地開發後對民族一路南向左轉進入國道 10 號車流的干擾，本案於民族一路北向與榮耀街路口處禁止汽車左轉進入本案基地，建議透過地面標線、路口號誌及禁止左轉標誌等方式作為管制直行，強化分流進入基地規劃。

表 7-1 民族一路北向車道管制措施一覽表

地面標線	路口號誌	標誌
		
直行及直行右轉標線	直行及右轉燈號	禁止左轉標誌

三、廣場用地(兼供道路使用)與民族一路路口設計原則

為降低養工處工程車離場動線與 10 公尺廣場用地(兼供道路使用)之住宅、公益設施進、離場動線之衝突，建議於民族一路之進出口設置獨立管制燈號及告示牌，提醒須禮讓於廣兼道離場之汽車，亦可透過加裝如圖 5-1 之柵欄機以管束養工處工程車，當有車輛將於廣兼道離場時不予通行，以此降低動線的相

互干擾。



圖 7-1 民族一路路口管制措施示意圖

第二節 交通改善建議

考量上述原則，針對計畫範圍的交通改善設計，提出以下建議，改善位置示意圖詳如圖 5-2。

一、計畫範圍及周邊交通改善建議

(一) 不建議設置民族一路北向左轉號誌及車道

在民族一路一側，對接榮耀街街口處設有一出入口，根據上述調查現況民族一路向南左轉車道之壅塞情形，考慮仍有回堵狀況，不建議於此路段設置北向左轉車道，亦不建議設置左轉號誌，避免干擾民族一路南下左轉進入國 10 交流道之車流。

(二) 規劃榮耀街街口機車待轉區

為強化由民族一路一側出入口進入社區的車輛管制，建議應於榮耀街街口規劃機車待轉區。

(三) 退縮空間應規劃為停車場等停引道空間

大中二路 56 巷除有現況 6 米道路及細部計畫變更後新劃設之 4 米寬廣場用地(兼供道路使用)外，於計畫範圍內應妥善利用退縮五米之空間，同時停車場入口應距大中二路達 30 米，將此空間規劃為停車場等停引道，以避免造成大中二路的干擾。

(四) 規劃汽、機車分流之停車場動線

大中二路 56 巷一側之停車場入口應規劃汽、機車分流之動線，降低進入停車場等停的時間，亦能避免壅塞而造成大中二路的干擾。



資料來源：本案繪製。

圖 7-2 計畫範圍交通改善設計建議示意圖

二、停車場安全設施建議

(一) 車道出入口處警示設施配置

為提高停車場出口處人車進出安全，出入口處車道高度將與現有鋪面順平，以提供行人安全保障，另一方面在車道出入口設置警示燈(可發出警示聲響及閃爍燈號)，告知來往行人，並於晨、昏峰時段，將由管理人員協助車輛進出，以維持車輛進出安全。

(二) 車道間安全設施配置

燈光照明除依「建築技術規則」規定辦理外，在出入口及車道間，加強燈光照明以提供駕駛者安全環境。為提高停車場內車輛行駛安全，除在各層進出車道加鋪止滑材料及設置警示燈、圓凸鏡設施外，亦進行標誌及標線劃設。此外，本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。綜合考量進出停車場之人車安全，共提出

以下幾點措施：

1. 於停車場出入口設置警示燈，提醒行人及車輛能提高警覺。
2. 車道視線不良處加設圓凸鏡，提供進出車輛掌握來車狀況。
3. 燈光照明除依建築技術規則規定辦理外，在出入口及上下車道間加強燈光照明，以提供駕駛者安全環境。
4. 本停車場擬使用停車輪擋設施，安裝於牆壁前，防止車輛停放時造成碰撞，並縮短停車時間，也能使停車場車輛停放更為整齊。
5. 停車場內部擬設置角形柱反光防撞條，設置於停車場內各樑柱角，可減輕車輛不慎碰撞結構物之刮傷程度，也可適度保護結構體。

(三)場內安全監視系統配置

為維護人車進出及停車之安全，將於場內配置閉錄電視監視系統，並於適當位置設置攝影機，由控制室隨時監看全場狀況，以防止危害安全情事發生。